

Huoltosopimus

Sopijapuolet:

Kiinteistö Oy Rukan Hiutale 1

y-tunnus (perustettava yhtiö)
Rukankyläntie 6,
93825 Rukatunturi
(myöhemmin ”KOY”)

ja

Ski-Inn Hotels & Apartments Oy

y-tunnus 1905064-9
Keilaranta 1, 02150 Espoo
(myöhemmin ”Huoltoyhtiö”)

1. Tausta ja tarkoitus

KOY:n yhtiöjärjestyksen (myöhemmin ”Yhtiöjärjestys”, sopimuksen liite 1) mukaan osakkaita sitoo huoneiston (myöhemmin ”Huoneisto”) vuokrausvelvoite, jonka mukaan osakkaat vuokraavat Huoneistonsa käytettäväksi majoitustoimintaan.

Yhtiöjärjestyksen mukaan KOY:n hallituksen tulee valita huoltoyhtiö, joka vuokraa Huoneistot osakkailta käytettäväksi majoitustoimintaan ja vastaa Huoneistojen hallinnoinnista ja ylläpidosta.

Yhtiöjärjestyksen ja tämän Huoltosopimuksen välisestä suhteesta yhtiöjärjestyksessä on määrätty seuraavaa:

”Yhtiökokouksen on hyväksyttävä Huoltosopimus ja valittu Huoltoyhtiö. Huoltosopimus ei voi olla tämän yhtiöjärjestyksen vastainen ja siinä määrätään tarkemmin Huoltoyhtiön oikeuksista ja velvollisuuksista. Mikäli ristiriitaa Huoltosopimuksen ja yhtiöjärjestyksen välillä ilmenisi, annetaan tulkinnassa etusija yhtiöjärjestysmääräykselle.”

Tällä huoltosopimuksella (myöhemmin ”Huoltosopimus”) osapuolet sopivat niistä ehdoista, joilla Huoltoyhtiö toimii KOY:n yhtiöjärjestyksen tarkoittamana huoltoyhtiönä.

Samaa tyyppiä edustavat Huoneistot muodostavat vuokrapoolin (myöhemmin ”Vuokrapooli”, esimerkiksi Hiutale36), joiden omistajien kesken ko. tyyppin Huoneistoista kertyneet vuokratulot jaetaan. Yhdessä kiinteistöyhtiössä voi olla useampia Vuokrapooleja. Yhteen Vuokrapooliin voi toisaalta kuulua Huoneistoja useammasta kiinteistöyhtiöstä.

Tämän Huoltosopimuksen liitteenä 2 on sopimushetken mukainen Vuokrapoolien jakauma kiinteistöyhtiöittäin. Mikäli Vuokrapooliin lisätään huoneistoja toisesta kiinteistöyhtiöstä, on tähän saatava kaikkien poolissa mukana olevien kiinteistöyhtiöiden hallitusten suostumus.

1.1 Voimassaolo

Tämä Huoltosopimus tulee voimaan välittömästi sen jälkeen, kun se on KOY:n yhtiökokouksessa käsitelty ja hyväksytty. Huoltosopimus on voimassa toistaiseksi tämän sopimuksen pykälän 8 mukaisesti. Huoltosopimuksen astuttua voimaan päättyy osapuolten aiemmin solmima huoltosopimus, jonka tämä sopimus korvaa.

2. KOY:n velvollisuudet ja vastuut

KOY vastaa siitä, että yhtiö ja sen osakkaat (myöhemmin ”Omistaja”) toimivat tämän Huoltosopimuksen mukaisesti.

KOY omistaa kiinteistön ja vuokrattavien Huoneistojen irtaimiston. Yhtiöjärjestyksessä on määritelty kiinteistön vuokratäytöstä aiheutuvien kulujen jakautuminen.

KOYlle kuuluvat mm. seuraavat hoitovastikkeella katettavat kulut:

- huoneistojen sähkö- ja vesimaksut sekä vakuutukset
- huoneistojen irtaimiston korjaukset ja uusinta
- kiinteistöhuolto tarvikkeineen (mm. hehkulamput ja pienkorjaukset) sekä polttopuut
- kiinteistövero ja muut julkisluonteiset pakolliset maksut
- mahdolliset latu- ja kelkkapoolimaksut, mikäli KOY on päättänyt näihin osallistua
- tietoliikenneyhteydet
- jätehuolto
- KOYn kaikki hallinto- ja yleiskulut (mm. isännöinti, kirjanpito, tilintarkastus)

KOY:llä tulee olla kiinteistön täysarvovakuutus, joka kattaa myös Vuokrahuoneistojen irtaimiston ja kalustuksen.

3. Huoltoyhtiön velvollisuudet ja vastuut

3.1 Yksinoikeus vuokraukseen

Huoltoyhtiöllä on yksinoikeus käyttää Huoneistoa Majoitustoimintaan. Omistaja ei saa antaa kolmannen osapuolen korvausta vastaan käyttää tai muulla tavoin hallita Huoneistoa tämän Huoltosopimuksen voimassaoloaikana. Omistaja voi kuitenkin korvauksetta antaa kolmannen osapuolen käyttää Huoneistoa Omakäyttönsä aikana.

Omistaja ei missään olosuhteissa saa itse vuokrata Huoneistoa, eli luovuttaa sitä muiden kuin Huoltoyhtiön käyttöön korvausta vastaan. Mikäli Omistaja rikkoo tätä Huoltosopimusta vuokraamalla Huoneistoa itse, on Huoltoyhtiöllä oikeus pidättää Omistajan vuokratuotosta kulloinkin voimassa olevan hintataulukon mukainen majoitushinta täysimääräisenä kyseiseltä ajalta.

3.2 Vuokrausvelvoitteen toteuttaminen

Vuokrausvelvoitteen tarkoituksena on pyrkiä saamaan Huoneiston Omistajalle mahdollisimman suuri nettovuokratuotto siltä ajalta, jona Omistaja ei itse käytä Huoneistoa.

Huoltoyhtiön on toiminnassaan oltava tasapuolinen jokaisen Huoneiston Omistajaa kohtaan.

Huoltoyhtiö käyttää Omistajan sille vuokraamaa Huoneistoa majoituspalveluiden tarjoamiseen arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 3 kohdan tarkoittamalla tavalla ("**Majoitustoiminta**") ja vastaa Huoneiston kunnossapidosta ja käytöstä tämän Huoltosopimuksen mukaan.

Omistaja vuokraa tämän Huoltosopimuksen mukaisesti Huoneiston Huoltoyhtiölle käytettäväksi Majoitustoimintaan niinä ajankohtina, jolloin Omistaja ei itse käytä Huoneistoa Huoltosopimuksen kohdassa 4 määrätyllä tavalla.

Tämän kohdan mukainen vuokrausvelvoite on Huoltosopimuksen olennainen osa, ja Omistajan velvoite vuokrata Huoneisto sitoo Omistajaa Yhtiöjärjestyksen kautta joka tapauksessa niin kauan kuin tämä omistaa KOY:n osakkeita.

Vuokrausvelvoitteen sisältö on tarkemmin määritelty alla kohdassa 4 niiden Omistajien osalta, jotka itse käyttävät Huoneistoaan Yhtiöjärjestyksen mukaisesti (Omakäyttö).

Omistajat, jotka ovat hakeutuneet alv-velvolliseksi, ovat luopuneet oikeudestaan Yhtiöjärjestyksen mukaiseen Omakäyttöön sopimusajaksi.

3.3 Majoitushinnat

Huoltoyhtiö päättää Huoneistoille kullekin ajankohdalle kilpailukykyiseksi katsomansa majoitushinnat kesä- ja talvikausille erikseen. Huoltoyhtiöllä on oikeus myöntää alennuksia majoitushinnoista markkinatilanteen tai muiden syiden niin vaatiessa.

3.4 Huoneistoon pääsy

Omistajalla ei ole pääsyä Huoneistoon muulloin kuin Omakäytön aikoina. Huoltoyhtiöllä tulee olla pääsy Omistajan henkilökohtaisiin säilytystiloihin hätätilanteissa. Huoltoyhtiön tulee ilmoittaa Omistajalle, mikäli näissä tiloissa on jouduttu käymään.

3.5 Vastikkeet

Huoltoyhtiö suorittaa hoitovastikkeet sekä mahdolliset muut vastikkeet KOY:lle Omistajan lukuun. Suorittamansa vastikkeet Huoltoyhtiö vähentää Omistajalle tilitettävästä vuokratuotosta.

Mikäli vuokratuotot eivät riitä kaikkien vastikkeiden suorittamiseen, Huoltoyhtiö suorittaa puuttuvan määrän Omistajan lukuun ja perii puolivuotiskauden päätyttyä Omistajalta puuttuvan määrän.

Mikäli Omistaja ei suorita puuttuvia vastikkeitä eräpäivään mennessä Huoltoyhtiölle, on Huoltoyhtiö oikeutettu pidättämään saatavansa tulevista vuokratuotoista. Näistä saamisista Huoltoyhtiö on oikeutettu perimään korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivän jälkeen.

Mikäli Huoltoyhtiöllä on saamia Omistajalta ennen rahoitusvastikkeiden erääntymistä, on sillä oikeus ilmoittaa KOY:lle kieltäytyvänsä suorittamasta rahoitusvastikkeitä Omistajan lukuun. Tässä tilanteessa KOY:n tulee laskuttaa erääntyvät rahoitusvastikkeet suoraan Omistajalta.

3.6 Huoltoyhtiön muut velvoitteet

Huoltoyhtiö vastaa Huoneistojen Majoitustoiminnasta ja siitä aiheutuvista kustannuksista mm. seuraavasti:

- a) Markkinoimalla Huoneistoja osallistuen jäsenenä matkailualueiden yhteismarkkinointi-organisaation toimintaan ja mahdollisilla muilla toimenpiteillä sekä vastaamalla kaikista kohteen vuokraustoimintaan ja markkinointiin liittyvistä kuluista sekä vastaanottopalveluiden kuluista
- b) Ottamalla vastaan Huoneiston varaukset ja perimällä majoitushinnan asiakkailta
- c) Vastaamalla Huoneiston kunnosta, puhtaanapidosta (sisältäen siivouksen ja siivouksen aikana toimitettavat aineet mm. paperit ja pesuaineet) ja linavaatteista Majoitustoiminnan aikana
- d) Huolehtimalla kiinteistön vartioinnista
- e) Valvomalla Huoneistoa koko Vuokra-ajan varmistaen Huoneistojen asianmukaisen käytön ja pyrkien estämään asiattomien pääsyn Huoneistoon
- f) Ylläpitämällä tarvittavia vastaanotto- ja neuvontapalveluita Huoneiston käyttäjille
- g) Vastaamalla Huoneistojen Majoitustoimintaan liittyvistä muista tarvittavista palveluista

Huoltoyhtiö voi tuottaa myös ostopalveluna minkä tahansa yllä mainituista palveluista, mikäli se on Omistajan kokonaisedun mukaista.

Koska Huoltoyhtiöllä on hoidossaan useampia kiinteistöyhtiöitä ja useampia Vuokrapooleja, Huoltoyhtiö kohdistaa yleiskulut (hallinnon kulut, kirjanpito ja maksuliikkeen hoito, toimistovuokrat sekä muut yleiskulut) eri Vuokrapooleille aiheuttamisperiaatteen mukaisesti tasapuolisella tavalla siten, että eri Vuokrapoolien erilainen kustannusvaikutus ja työmäärä otetaan kohdistamisessa huomioon. Kohtien a-g Majoitustoimintaan liittyvät kulut Huoltoyhtiö kohdistaa laskelmissaan suoraan kullekin Vuokrapoolille. Tämä on tarpeen kohdan 6.4 mahdollista lisävuokraa laskettaessa.

3.7 Huoltoyhtiön kirjanpito ja tilitykset

Huoltoyhtiön on järjestettävä kirjanpito siten, että sen perusteella voidaan laatia Omistajille tilitykset näille kertyvästä vuokratulosta, sen määräytymisperusteesta sekä Omistajien nimissä suoritetuista vastikkeista. Koska Huoltoyhtiöllä on hoidossaan useampia kiinteistöyhtiöitä ja useampia vuokrapooleja, tulee kirjanpito järjestää siten, että laskelmat ja tilitykset saadaan vuokrapoolikohtaisesti ja omistajakohtaisesti.

Omistajalle lähetetään selvitys Vuokratulosta ja siitä vähennetyistä vastikkeista sekä kirjanpidon hoitamista, tuloverotusta sekä arvonlisäveron tilitystä varten tarpeellisista tiedoista kahdesti vuodessa tilityksen yhteydessä.

Kunkin puolivuotiskauden päätyttyä Huoltoyhtiö toimittaa KOY:n hallitukselle yhteenvedon päätyneen kauden tuotoista, kuluista, saamisista ja veloista sekä muista erikseen määriteltävistä tiedoista 40 vuorokauden kuluttua kunkin puolivuotiskauden päättymisestä.

KOY:n hallituksella on oikeus halutessaan tutustua Huoltoyhtiön kirjanpitoon ja tarvittaessa pyytää Huoltoyhtiöltä lisäselvityksiä kirjanpidosta sekä toteutuneista tuotoista ja kuluista.

4. Omistajan Omakäyttö

Allekirjoitushetken alv-lainsäädännön tulkinnan mukaan kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisävelvolliseksi hakeutunut Omistaja ei voi käyttää Huoneistoaan itse kuin vuokraamalla Huoneiston markkinahintaan Huoltoyhtiöltä.

4.1 Käytön laajuus

Omistaja voi Yhtiöjärjestyksen mukaan itse käyttää Huoneistoa yhteensä korkeintaan 98 vuorokautta 12 kuukauden aikana. Tämä 12 kuukauden ajanjakso on jaettu talvi- ja kesäkausiin siten, että korkeintaan 49 vuorokautta voidaan käyttää **talvikautena** (1. marraskuuta-30. huhtikuuta) ja korkeintaan 49 vuorokautta **kesä kautena** (1. toukokuuta-31. lokakuuta). Omistaja ei voi siirtää Omakäytön vuorokausiaan kausien välillä tai käytettäväksi myöhemmin vastaavalla kaudella.

Mikäli Omistajalla on erääntyneitä vastikkeita, tämä ei voi hyödyntää Omakäyttöä. Huoltoyhtiö ilmoittaa laskulla ja maksuhuomautuksella Omistajalle, että ilmoitetut Omakäytöt peruuntuvat mikäli vastikelaskua ei makseta.

4.2 Omakäytön ajankohdat ja ilmoittaminen

Huoltoyhtiö laatii kullekin talvi- ja kesäkaudelle etukäteen hintataulukon, josta ilmenevät Huoneistojen majoitushinnat kunakin ajankohtana. Omistajan tulee ilmoittaa Huoltoyhtiölle kirjallisesti tai sähköpostitse viimeistään 6 kuukautta ennen kunkin kauden alkua Omakäytön ajankohdat. Huoltoyhtiö voi hyväksyä myös 6 kuukautta lyhyemmän ilmoitusajan, mikäli se Majoitustoiminnan tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta on mahdollista.

Omistajan ilmoitettua Omakäytön ajankohdat Huoltoyhtiö voi rajoituksetta käyttää Huoneistoa Majoitustoimintaan muina aikoina. Mikäli Omistaja ei ilmoita Omakäytön ajankohtiaan määräpäivään mennessä, katsotaan hänen luopuvan Omakäytöstä kyseisellä puolivuotiskaudella.

4.3 Omakäytön ilmoittaminen määräajan jälkeen

Omistaja voi pyrkiä varaamaan Omakäyttöä kohdan 4.2. ilmoitusajan päättymisen jälkeen. Huoltoyhtiöllä on kuitenkin oikeus kieltäytyä tämän kohdan mukaisesta Omakäytöstä, mikäli kaikki Huoneistot on jo varattu Majoitustoimintaan.

4.4 Pikavaraus

Omistaja voi tehdä myös pikavarauksen, jolla tarkoitetaan enintään 3 vuorokautta ennen varausjakson alkua tehtyä varausta ("Pikavaraus"). Huoltoyhtiö voi hyväksyä Pikavarauksen, mikäli se katsoo kaikkien Huoneistojen käytön Majoitustoimintaan ko. varausjaksolle epätodennäköiseksi perustuen Huoltoyhtiön omaan kohteiden varauskantaan sekä perusteltuihin muihin tietoihin koko alueen majoituskapasiteetin varaustilanteesta tänä ajankohtana.

Pikavaraus ei vaikuta Omistajan vuokratuottoon eikä sitä sisällytetä Omakäytön maksimimäärään. Pikavarauksesta peritään normaali Omakäyttökorvaus kohdan 4.8 mukaisesti.

Huoltoyhtiöllä on kuitenkin aina oikeus kieltäytyä Pikavarauksesta, mikäli se katsoo Huoneiston käytön Majoitustoimintaan mahdolliseksi ko. ajaksi tai osaksi sitä. Huoltoyhtiö voi halutessaan vahvistaa pikavarauksen myös aikaisemmin kuin 3 vrk ennen varauksen alkua. Pikavaraus ei saa kuitenkaan pienentää Huoneistojen yhteenlaskettua vuokratuottoa ja näin alentaa Huoltoyhtiön kokonaistuloja Majoitustoiminnasta.

Kohtien 4.3 ja 4.5 varauksissa Huoltoyhtiö pyrkii aina varaamaan Omistajan oman Huoneiston, mutta ei voi taata tätä.

4.5 Peruutukset, muutokset ja varaussääntöjen rikkominen

Omistajan katsotaan aina käyttäneen Huoneistiaan varaamaan ajankohtana, ellei peruutusta ole tehty vähintään 30 vuorokautta ennen varauksen alkamisajankohtaa ja Huoltoyhtiö ole kirjallisesti hyväksynyt peruutusta. Mikäli peruutettuna ajankohtana kaikki Huoneistot ovat olleet käytössä, ei Omistajan kuitenkaan katsota käyttäneen peruutettua varausta. Kohdassa 4.8 määrättyä Omakäyttökorvausta ei koskaan peritä asianmukaisesti peruutetuista varauksista.

Omistaja voi siirtää varaustaan, mikäli varaustilanne sen sallii. Alle 30 vrk ennen varauksen alkamisajankohtaa tehdyistä siirroista Huoltoyhtiöllä on kuitenkin oikeus kieltäytyä, mikäli se katsoo varauksen siirron mahdollisesti alentavan Huoltoyhtiön kokonaistuloja majoitustoiminnasta.

Mikäli Omistaja rikkoo näitä varaussäännöksiä, voi Huoltoyhtiö kieltää Omistajaa käyttämästä Huoneistoa ajankohtana, jota ei ole varattu tämän Huoltosopimuksen mukaisesti, ja käyttää sitä Majoitustoimintaan.

4.6 Varausehtojen lievennys

Huoltoyhtiö voi harkintansa mukaan lieventää Huoltosopimuksen kohdassa 3 määriteltyjä ehtoja ja rajoja Omistajan eduksi ja varmistaa Huoneistojen mahdollisimman korkean käyttöasteen. Ehtojen lievennys ei kuitenkaan saa alentaa vuokrapoolin kokonaistuloja Majoitustoiminnasta ja hallituksella on oikeus niin halutessaan purkaa ehtojen lievennys.

Huoltoyhtiö voi esimerkiksi kesäkauden hiljaisimpina aikoina vähäisen kysynnän vuoksi olla ottamatta huomioon Omakäyttöä Omistajan tuottoa määritettäessä ja näin lisätä omistajien Omakäyttöä. Lievennykset ilmoitetaan kunkin puolivuotiskauden hintojen julkaisemisen yhteydessä.

4.7 Tarkemmat ohjeet

Huoltoyhtiö laatii Omakäytön varausmenettelystä, Pikavarauksista, peruutuksista ja muista seikoista tarkemmat ohjeet kutakin kautta varten.

4.8 Omakäyttökorvaus eli korvaus Huoltoyhtiölle Omakäytöstä

Omakäytöstä peritään kiinteä maksu ("Omakäyttökorvaus"). Omakäyttökorvauksen tulee vuositasolla kattaa Omakäytön Huoltoyhtiölle aiheuttamat todelliset suorat kulut, kuten siivouksen ja liinavaatteet. Omakäyttökorvaus on huoneistokohtainen, eikä riipu yöpyjien määrästä. Omakäyttökorvaus voi olla eri suuruinen eri vuokrapooleille ja se on kiinteä maksu koko varauksen ajalle. Omakäyttökorvauksen suuruuden päättää yhtiökokous Huoltoyhtiön esityksen perusteella. Sopimushetken ehdotetut Omakäyttökorvaukset ovat eritelty liitteessä 2.

Huoltoyhtiö laskuttaa Omakäytön mukaiset Omakäyttökorvaukset sekä kohdan 5.1. mukaiset Omakäytön jälkeiset mahdolliset ylimääräiset siivouskulut Omistajalta.

5. Huoneiston taso ja kunnossapito

5.1 Omistajan Omakäytön jälkeinen siivous

Omakäyttökorvauksella katetaan Huoneiston normaali siivous Omakäytön jälkeen. Mikäli Huoneisto vaatii ylimääräistä siivousta, Omistajalta laskutetaan ylimääräiset siivouskulut kulloinkin voimassa olevan palveluhinnaston mukaisesti samoin ehdoin kuin vuokra-asiakkailta.

Omistaja sitoutuu pitämään Huoneiston ja sen kaluston ja muut tarvikkeet hyvässä kunnossa. Omistaja ei saa kiinnittää tauluja tai julisteita Huoneiston seinille.

5.2 Huoneiston pienkorjaukset

KOY antaa Huoltoyhtiölle valtuuden suorittaa Huoneistossa kalustolle ja mahdollisille muille tarvikkeille Huoltoyhtiön tarpeelliseksi katsomia korjaustoimia, jotka tavanomainen kuluminen ja vanheneminen aiheuttavat. KOY suorittaa näistä korjaustoimista aiheutuneet kustannukset ja korvaukset. Suuremmista, kaikkia KOY:n tai vuokrapoolin Huoneistoja koskevista parannustoista päättää KOY:n hallitus.

5.3 Oikeus kieltäytyä käyttämästä Huoneistoa Majoitustoimintaan

Huoltoyhtiö voi kieltäytyä Huoneiston käyttämisestä Majoitustoimintaan puutteellisen kalustuksen, kunnossapidon, Huoneiston yleisen huonon kunnan vuoksi, tarvittavien korjaustoimenpiteiden ajaksi tai siinä tapauksessa, että Omistaja tai KOY toimenpiteillään estää Huoneiston saattamisen vaadittavaan kuntoon.

Huoltoyhtiön on ilmoitettava viipymättä puutteista Huoneiston kunnossa KOY:lle ja esitettävä korjausehdotus kustannusarvioineen, jotta Huoneistoa voidaan jälleen käyttää Majoitustoimintaan.

5.4 Huoneiston vaurioituminen Majoitustoiminnan yhteydessä

Huoneiston ja sen irtaimiston ja kalustuksen tavanomainen kuluminen katetaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti lähtökohtaisesti KOY:n hoitovastikkeella. Vuokra-asiakkaan aiheuttamista tavanomaista vuokratyössä tapahtuvaa kulumista suuremmista vaurioista aiheutuvat kustannukset Huoltoyhtiö pyrkii kaikin käytettävissään olevin keinoin laskuttamaan vuokra-asiakkaalta ja tilittämään korvauksen KOY:lle. Mikäli kyse on suuremmasta vauriosta, on Huoltoyhtiö velvollinen ilmoittamaan tästä KOY:lle sekä Omistajalle ennen korjaustoimenpiteeseen ryhtymistä.

5.5 Tupakointi ja lemmikkieläimet

Kaikki Huoneistot ovat täysin savuttomia, joten myöskään Omistaja ei saa tupakoida Huoneistossa Omakäytön aikana. Lemmikkieläimet ovat sallittuja ainoastaan tietyissä Huoneistoissa. Omistajan tulee ilmoittaa Huoltoyhtiölle, sallitaanko lemmikkieläinten tuominen Huoneistoon ja aikooko Omistaja itse tuoda lemmikkieläimiä Huoneistoon. Mikäli mitään ilmoitusta asiasta ei ole Huoltoyhtiölle tehty, päättää Huoltoyhtiö lemmikkieläinten sallimisesta Huoneistossa. Lemmikkieläinten salliminen tai kieltäminen Huoneistossa voidaan tehdä ainoastaan talvi- ja kesäkausien vaihteessa.

6. Vuokratulo Omistajalle

6.1 Vuokran määräytyminen

Huoltoyhtiön omistajille maksama vuokra perustuu Huoltoyhtiön koko vuokrapoolin Majoitustoiminnasta saamaan kokonaistuottoon siten, että vuokra on kiinteä prosenttiosuus Majoitustoiminnan kokonaistuottojen arvonlisäverottomasta määrästä. Kokonaistuotto on loppuasiakkaan maksama hinta majoituksesta ennen mitään myynnin tai majoitustoiminnan kuluja, lukuun ottamatta kohtien 6.5 ja 6.6. mahdollisia poikkeuksia. Mikäli aamiainen, hissilippu tai muu majoituksen ulkopuolinen lisätuote sisältyy majoituksen tai majoituspaketin hintaan, vähennetään sen osuus kokonaistuotosta ennen vuokran tilitystä. Pakettien hinnoitteluperiaatteet ja alennusten jakautuminen eri tuotteille tulee raportoida kiinteistöyhtiön hallitukselle. Periaatteena on, että keskimäärin alennukset jakautuvat tasan eri tuotteiden kesken.

Sopimushetken mukaiset kiinteät prosenttiosuudet pooleittain on määritelty liitteessä 2.

Huoltoyhtiö ja KOY:n hallitus voivat yhteisellä päätöksellä muuttaa kiinteää prosenttiosuutta olennaisten kustannusmuutosten perusteella. Prosenttiosuutta ei voi muuttaa kesken puolivuotiskauden eikä takautuvasti, ellei sitä muuteta Omistajan eduksi. Prosenttiosuus voi olla eri suuruinen kesä- ja talvikaudella.

6.2 Huoneiston osuus vuokratulosta

Yksittäisen Huoneiston prosenttiosuus Huoneistojen yhteenlasketusta vuokratulosta ("Vuokraosuus") määritetään kesä- ja talvikaudeksi erikseen.

Huoneiston Vuokraosuus määritellään seuraavasti perustuen Huoltoyhtiön kullekin kaudelle julkaisemaan hintataulukkoon:

Huoneiston maksimituotto kullakin puolivuotiskaudella on koko puolivuotiskauden varausjaksojen yhteenlaskettu arvo vähennettynä Omistajan Omakäytön ajankohtien arvolla. Kaikkien Huoneistojen Omakäytön selvittyä jaetaan kunkin Huoneiston maksimituotto koko vuokrapoolin maksimituotolla ja saadaan kunkin yksittäisen Huoneiston Vuokraosuus.

Esimerkki: yksittäisen Huoneiston A maksimituotto Omakäyttö huomioiden on talvikaudella 19 000 euroa ja kaikkien Huoneistojen yhteenlaskettu maksimituotto talvikaudella on 850 000 euroa. Huoneiston B Omakäyttö on suurempi, ja maksimituotto siksi 18 000 euroa. Kyseisten Huoneistojen Vuokraosuudet ovat tällöin:
 Huoneisto A: $19\,000 \text{ eur} / 850\,000 \text{ eur} = 2,235 \%$.
 Huoneisto B: $18\,000 \text{ eur} / 850\,000 \text{ eur} = 2,118 \%$.

Omistajan saama vuokratulo on siis Omakäytön määrä ja ajankohta huomioon ottaen kullekin omistajalle saman suuruinen riippumatta yksittäisen Huoneiston toteutuneesta käyttöasteesta tai sijainnista.

Huoltoyhtiö maksaa Omistajan osuuden vuokratulosta Omistajan tilille viimeistään 50 vuorokauden kuluessa kunkin puolivuotiskauden päättymisestä.

Maksun myöhästyessä yli 30 vuorokautta viivästyskorko kertyy korkolain mukaisesti.

6.3 Arvonlisävero

Huoltoyhtiö on arvonlisäverovelvollinen. Mikäli Omistaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi, Huoltoyhtiö maksaa vuokran arvonlisäverollisena sekä tilittää vastikkeet KOY:lle arvonlisäverollisena.

6.4 Lisävuokra

Huoltoyhtiön ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa Huoneiston tehokkaalla Majoitustoiminnalla Omistajille mahdollisimman korkea tuotto ja Huoneistojen mahdollisimman korkea käyttöaste. Mikäli Huoltoyhtiön liikevoitto kaikkien kulujen jälkeen ylittää 5 % Majoitustoiminnan kokonaistuotosta jonkin vuokrapoolin osalta, sitoutuu yhtiö maksamaan ylittävän osuuden tämän vuokrapoolin Omistajille lisävuokrana.

Lisävuokra maksetaan omistajille maksetun normaalin vuokratuoton suhteessa kesäkauden tilityksen yhteydessä.

6.5 Ulkoisten Internet-varauskanavien kustannusten jako

KOY:n hallitus ja Huoltoyhtiö voivat niin halutessaan sopia erikseen ulkopuolisten internet-varauskanavien (mm. booking.com, hotels.com) provisioiden kulujaosta Huoltoyhtiön ja Omistajan vuokratulon välillä, mikäli ulkopuolinen varauskanava halutaan ottaa käyttöön. Ko. provisiot ovat yleisesti 15-20 % tasolla. Esimerkiksi voidaan sopia, että puolet provisiosta käsitellään alennuksena majoituksesta ja puolet maksaa Huoltoyhtiö omasta osuudestaan.

6.6 Erillisen kesäkauden siivousmaksun jako

Kesäkaudella keskiviipymä ja keskihinta ovat tyypillisesti huomattavasti talvikautta alhaisemmat. Useimmat kesän yöpymiset ovat Huoltoyhtiölle tappiollisia talven provisiotasolla. KOY:n hallitus ja Huoltoyhtiö voivat niin halutessaan sopia erikseen mahdollisen kesäkauden siivousmaksun määrästä, muista ehdoista ja jakautumisesta Huoltoyhtiön ja Omistajan vuokratulon välillä. Esimerkiksi voidaan sopia, että puolet siivousmaksusta käsitellään alennuksena majoituksesta ja puolet maksaa Huoltoyhtiö omasta osuudestaan.

7. Huoneiston myynti tai muu luovutus

KOY:n on ilmoitettava Huoneiston myynnistä tai muusta luovutuksesta viipymättä kirjallisesti Huoltoyhtiölle.

7.1 Ilmoitusvelvollisuus Vuokrausvelvoitteesta

Omistaja ja KOY sitoutuvat tiedottamaan Huoneiston mahdolliselle ostajalle tämän Huoltosopimuksen ja KOY:n yhtiöjärjestyksen mukaisesta Huoneiston vuokrausvelvoitteesta. KOY:n tulee ilmoittaa vuokrausvelvoitteesta isännöitsijäntodistuksessa.

Vuokrausvelvoite sitoo uutta Omistajaa joka tapauksessa niin kauan kuin se on kirjattu KOY:n yhtiöjärjestykseen.

7.2 Vuokratuoton jako ja Omakäyttö Huoneiston myynnin yhteydessä

Ellei Huoneiston myyjä muuta ilmoita, Huoneiston myynnin yhteydessä Huoltoyhtiö tilittää vuokratuoton uudelle ja vanhalle Omistajalle koko puolivuotiskauden omistuspäivien suhteessa. Myös vastikkeet maksetaan omistajien lukuun omistuspäivien suhteessa.

Uusi Omistaja ei voi ilman Huoltoyhtiön suostumusta muuttaa aiemman Omistajan ilmoittamia Omakäytön ajankohtia. Mahdollinen kohdassa 6.4 määritelty lisävuokra jaetaan aina uuden ja vanhan Omistajan välillä kesäkauden tilityspäivien suhteessa, koska lisävuokra maksetaan osana kesäkauden vuokraa.

8. Irtisanominen ja sopimuksen purkaminen

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Molemmilla osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus, mikäli toinen osapuoli toimii yhtiöjärjestyksen tai tämän Sopimuksen vastaisesti, eikä ole 30 vuorokauden kuluessa kirjallisesta huomautuksesta huolimattakaan korjannut toimintaansa. Irtisanomisaika on tällöin 3 kuukautta.

Muissa kuin yllä mainitussa sopimusrikkomustilanteessa tulee Sopimus irtisanoa huhtikuun loppuun mennessä, jolloin sopimus voi päättyä aikaisintaan seuraavan vuoden huhtikuun lopussa.

Molemmilla sopijapuolilla on oikeus purkaa tämä Sopimus välittömästi vaikutuksin, mikäli toinen sopijapuoli rikkoo tätä sopimusta tahallaan tai sopimusta rikkonut sopijapuoli syyllistyy sopimusta rikkoessaan törkeään huolimattomuuteen tai törkeään laiminlyöntiin. Kummallakin sopijapuolella on lisäksi oikeus purkaa tämä Sopimus välittömästi ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle sopijapuolelle, mikäli

- toinen sopijapuoli asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka sopijapuoliyrityksessä käynnistetään yrityssaneerausmenettely;
- toinen sopijapuoli on maksukyvytön tai todetaan maksukyvyttömäksi tai toinen sopijapuoli ryhtyy neuvotteluihin velkojien kanssa sovinnon tai akordin aikaansaamiseksi;
- toinen sopijapuoli muutoin tulee kyvyttömäksi noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä.

Irtisanomis- ja purkutilanteissa Huoltoyhtiö, Omistaja ja KOY ovat sidotut kaikissa olosuhteissa niihin vuokrausvarauksiin, jotka on tehty ennen sopimuksen irtisanomista tai purkamista, mutta joiden varausjakso alkaa 12 kuukauden aikana tämän Sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen jälkeen.

8.1 Ski-Inn nimen käyttöoikeus sopimuksen päättyttyä

”Ski-Inn” nimi on Ski-Inn Hotels & Apartments Oy:n suojaama toiminimi. KOY sitoutuu olemaan käyttämättä ”Ski-Inn” nimeä, termiä tai logoa missään muodossa, mikäli tämä Huoltosopimus on päättynyt. Tällöin ainoastaan yleismuotoista sijaintiin viittaavaa kansainvälistä ski-in / ski-out termiä voi käyttää Huoneistojen markkinoinnin yhteydessä mutta ei osana kohteen nimeä.

9. Sopimusta koskevien riitojen ratkaiseminen

Tähän Huoltosopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Mahdolliset tästä Huoltosopimuksesta aiheutuvat riidat, joita ei muutoin voida sopia, ratkaistaan Helsingin Käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus on tehty kahtena kappaleena, yksi molemmille osapuolille.

KOY:

Huoltoyhtiö:

Aika ja paikka

Aika ja paikka

Mikko Hänninen
Koy Rukan Hiutale 1

Antti Kärävä, toimitusjohtaja
Ski-Inn Hotels & Apartments Oy

Huoltosopimuksen liite 2./Appendix 2.

Päivitetty 2025 (KOY Rukan Hiutale ennakkomarkkinoinnissa)

Huoneistotyyppi	Kiinteistöyhtiö	Poolissa huoneistoja	Tilitys-% talvi	Tilitys-% kesä	Omakäyttökorvaus euroa per varaus
Room type	Real estate company	Rooms in rental pool	Rental % winter	Rental % summer	Own use fee eur
RukaSuites43	KOY RukaSuites 1 & 2	47+20=47	65 %	65 %	40
RukaSuites55	KOY RukaSuites 2	20	65 %	65 %	50
Aurinkorinne49	KOY Rukan Aurinkorinne 1 & 2	22+36=58	65 %	65 %	55
Aurinkorinne33	KOY Rukan Aurinkorinne 3	24	65 %	65 %	35
Aurinkorinne55	KOY Rukan Aurinkorinne 3	8	65 %	65 %	60
MastonAitio60	KOY MastonAitio2	13	65 %	65 %	65
MastonAitio70	KOY MastonAitio1	26	65 %	65 %	75
MastonAitio80	KOY MastonAitio2	13	65 %	65 %	85
RukaVillage30	KOY RukaVillageA ja B&C	24+10=34	62 %	62 %	30
RukaVillage40	KOY RukaVillageA	3	63 %	63 %	45
RukaVillage45	KOY RukaVillageA	10	63 %	63 %	45
RukaVillage60	KOY RukaVillageA ja B&C	12+10=22	63 %	63 %	55
RukaVillage70	KOY RukaVillageA	4	63 %	63 %	65
RukaVillage88	KOY RukaVillageA	8	63 %	63 %	85
RukaVillage77	KOY RukaVillageB&C	3	65 %	65 %	80
RukaVillage94	KOY RukaVillageB&C	4	65 %	65 %	90
RukaTonttu43	KOY Ruka Appartements A, B, C	2+10+2=14	65 %	65 %	50
RukaTonttu55	KOY Ruka Appartements A, B, C	6+2+8=16	65 %	65 %	55
RukaValley28	KOY RukaValley	58	62 %	62 %	30
RukaValley32	KOY RukaValley	18	63 %	63 %	45
RukaValley48	KOY RukaValley	16	63 %	63 %	50
RukaValley58	KOY RukaValley	8	63 %	63 %	55
Hiutale36	KOY Rukan Hiutale 1	15	64 %	64 %	40
Hiutale66	KOY Rukan Hiutale 1	15	64 %	64 %	50
Yhteensä Rukan huoneistot/Total Ruka rooms:		457			
PyhäSuites43	KOY PyhäSuites1, 2, 3	16+16+4=36	64 %	64 %	50
PyhäSuites55	KOY PyhäSuites3	12	64 %	64 %	65
PyhäLinna33	KOY PyhäLinna1 ja 2 ja B-talo	20+16=36	64 %	64 %	40
PyhäLinna93	KOY PyhäLinna1 ja 2 ja B-talo	5+4=9	64 %	64 %	115
PyhäLinna130	KOY PyhäLinna3	4	65 %	65 %	150
Kultakero Tokka33	Koy Pyhän Kultakero 2	6	64 %	64 %	40
Kultakero Tokka53	Koy Pyhän Kultakero 2	6	65 %	65 %	60
Kultakero Pore55	Koy Pyhän Kultakero 1, 2	8+4=12	65 %	65 %	60
Kultakero Pore89	Koy Pyhän Kultakero 2	4	65 %	65 %	100
Kultakero Taivas136	Koy Pyhän Kultakero 1, 2	4+4=8	65 %	65 %	155
Yhteensä Pyhän huoneistot/Total Pyhä rooms:		133			