

## TIIVISTELMÄ TALOYHTIÖN JA OPERAATTORIN TOIMINTAMALLISTA

- Sopimuksen osapuolia ovat
  - o KOY Base Helsinki (jäljempänä **“Taloyhtiö”**)
  - o Base Operator Oy (jäljempänä **”Operaattori”**)
  - o Taloyhtiössä sijaitsevan hotellihuoneen omistaja (jäljempänä **”Osakkeenomistaja”**)
  
- Osakkeenomistajat omistavat Taloyhtiön, joka puolestaan omistaa hotellirakennuksen. Osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksen määrittelemää hotellihuonetta. Osakkeenomistajina olevat yritykset voivat käyttää huonetta lyhytaikaiseen majoittumiseen tai luovuttaa huoneen vuokrattavaksi Operaattorille (jäljempänä käytetään ilmaisua, että huone on **”Poolissa”**). Osakkeenomistajina oleva yksityishenkilöt voivat laittaa huoneen Pooliin tai vuokrata huoneen arvonalisäverovelvolliselle majoituspalveluoperaattorille.
  
- Kaikkien Poolissa olevien huoneiden tuotot jaetaan tasan riippumatta yksittäisen huoneen vuokrausasteesta. Poolissa oleva Osakkeenomistaja tekee omat varauksensa Operaattorin varausjärjestelmässä varsinaisesti maksamatta mitään. Sen sijaan oma käyttö vähentää omistajalle kertyvää tuottoa. Vähennyksen määrä korreloi varaushetken markkinahinnan kanssa kuitenkin siten, että omistaja on aina oikeutettu vähintään 20 %:n alennukseen. Oman käytön määrän ylittäessä 30 yötä kvartaalissa alennuksen määrä nousee 30 %:iin.
  
- Osakkeenomistajille kvartaaleittain tilitettävästä vuokratuotosta vähennetään
  - o OTA-kanavakustannukset
  - o siivouskustannukset
  - o asiakaspalvelu-, myynti- ja markkinointikustannukset
  - o operaattorin kiinteiden yleiskustannusten kattaminen ja palkkio (5 % vuokratuotoista)
  
- Osakkeenomistajat maksavat Taloyhtiölle hoito-, tontinvuokra- ja rahoitusvastiketta
  - o Hoitovastikkeella katetaan taloyhtiön juoksevat kulut ja aulapalvelun kustannukset. Taloyhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat (esim. toimistotilat, neuvottelutilat, monikäyttötilat, varastot, sauna/spa, kuntosali, parkkihalli (jäljempänä **”Basetilat”**)) ovat sellaisia, että niiden käytöstä peritään maksuja, joista kertyvät nettotuotot pienentävät hoitovastikkeen määrää.
  - o Vuokravastikkeella katetaan Helsingin kaupungin perimä maanvuokra.
  - o Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiölainan kustannukset. Rahoitusvastikkeet tuloutetaan ja kerralla tapahtuvat lyhennykset rahastoidaan.

- Operaattori huolehtii seuraavista Taloyhtiölle kuuluvista asioista:
  - o Taloyhtiön isännöinti
    - Hallinto (kokoukset, kiinteistön sopimusasiat)
    - Talous (talousarvio, rahaliikenne, kirjanpito)
    - Tekninen ja toiminnallinen ylläpito (huoltokirja, hoitotehtävien järjestäminen, kunnossapidon suunnittelu ja seuranta)
    - Huolehtii myös huoneissa olevasta taloyhtiön omaisuudesta (esim. sängyt, pöydät, verhot, patja etc.)
  - o Koko rakennuksen siivous, järjestys ja turvallisuus, lukituksen hallinta, tv/it-infra
  - o Base-tilojen operointi (myynti, markkinointi, asiakkaista huolehtiminen)
  - o Taloyhtiön aulapalvelu, josta Poolin ulkopuolella olevat huoneen omistajat voivat ostaa esimerkiksi siivouksia tai muita palveluita;
  
- Operaattori ja Taloyhtiö solmivat vuosibudjetin, jonka yhteydessä määritellään Operaattorin edellä mainittujen tehtävien hoitamisesta maksettava palkkio. Vuosibudjetin laatiminen perustuu siihen, että Operaattori tuottaa Taloyhtiön palvelut omakustannusperiaatteella ja avoimin kirjoin. Operaattorin vaihtaminen on mahdollista Taloyhtiön yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä.