

Asunto-osakeyhtiö Rommakko  
Yhtiöjärjestys

1 § **Yhtiön toiminimi on Asunto-osakeyhtiö Rommakko.**

2 § **Yhtiön kotipaikka on Oulu.**

3 § **Yhtiön toimiala**

**Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:**

**Kiinteistötunnus: 564-4-2-2**

**Kiinteistön hallintaperuste: omistus**

**Lisätieto:**

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Oulun kaupungissa **sijaitsevaa tonttia, jonka kiinteistötunnus on 564-4-2-2, sekä kyseisellä tontilla sijaitsevia rakennuksia.** Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta **lattiapinta-**alasta vähintään seitsemänkymmentäviisi sadasosaa (75/100) varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. ~~ja muu osa käytettäväksi välittömästi yhtiön hyväksi.~~

4 § **Huoneistoselitelmä**

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

**Talo A**

**Osoite: Rommakkokatu 5, Oulu**

**Talo A, Rommakkokatu 5, Oulu huoneistot:**

<b>Huon. nro</b>	<b>Kerros</b>	<b>Huoneistotyyppi</b>	<b>Pinta-ala m<sup>2</sup></b>	<b>Osakkeiden lkm</b>	<b>Osakkeiden nrot</b>
A 1	<b>1</b>	2 h+kk	42,0	72	1- 72
A 2	<b>1</b>	2 h+k	52,0	89	73- 161
A 3	<b>1</b>	2 h+k	52,0	89	162- 250
A 4	<b>1</b>	2 h+kk	42,0	72	251- 322
A 5	<b>2</b>	2 h+k	52,0	89	323- 411
A 6	<b>2</b>	2 h+k	52,0	89	412- 500
A 7	<b>3</b>	2 h+kk	42,0	72	501- 572
A 8	<b>3</b>	2 h+k	52,0	89	573- 661
A 9	<b>3</b>	2 h+k	52,0	89	662- 750

A 10	<b>3</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	751- 822
A 11	<b>4</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	823- 911
A 12	<b>4</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	912-1000
A 13	<b>5</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	1001-1072
A 14	<b>5</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	1073-1161
A 15	<b>5</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	1162-1250
A 16	<b>5</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	1251-1322
A 17	<b>6</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	1323-1411
A 18	<b>6</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	1412-1500
A 19	<b>7</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	1501-1572
A 20	<b>7</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	1573-1661
A 21	<b>7</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	1662-1750
A 22	<b>7</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	1751-1822

**Talo B****Osoite: Rommakkokatu 5, Oulu****Talo B, Rommakkokatu 5, Oulu huoneistot:**

<b>Huon. nro</b>	<b>Kerros</b>	<b>Huoneisto- tyyppi</b>	<b>Pinta- ala m2</b>	<b>Osakkeiden lkm</b>	<b>Osakkeiden nrot</b>
B 1	<b>1</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	5073-5144
B 2	<b>1</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	1823-1911
B 3	<b>1</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	1912-2000
B 4	<b>1</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	2001-2072
B 5	<b>2</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	2073-2161
B 6	<b>2</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	2162-2250
B 7	<b>3</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	2251-2322
B 8	<b>3</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	2323-2411
B 9	<b>3</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	2412-2500
B 10	<b>3</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	2501-2572
B 11	<b>4</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	2573-2661
B 12	<b>4</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	2662-2750
B 13	<b>5</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	2751-2822
B 14	<b>5</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	2823-2911
B 15	<b>5</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	2912-3000
B 16	<b>5</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	3001-3072
B 17	<b>6</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	3073-3161
B 18	<b>6</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	3162-3250
B 19	<b>7</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	3251-3322
B 20	<b>7</b>	5 h+k	<b>116,0</b>	198	3323-3520
B 21	<b>7</b>	<b>1 h+kk</b>	<b>30,0</b>	52	3521-3572

**Talo C****Osoite: Rommakkokatu 5, Oulu****Talo C, Rommakkokatu 5, Oulu huoneistot:**

<b>Huon. nro</b>	<b>Kerros</b>	<b>Huoneisto-tyyppi</b>	<b>Pinta-ala m2</b>	<b>Osakkeiden lkm nrot</b>	
<b>D</b>	<b>P</b>	<b>liike-, toimisto- ja harrastustila</b>	<b>190,0</b>	<b>yhtiön hallinnassa</b>	
C 1	<b>1</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	3573-3661
C 2	<b>1</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	3662-3750
C 3	<b>2</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	3751-3822
C 4	<b>2</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	3823-3911
C 5	<b>2</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	3912-4000
C 6	<b>2</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	4001-4072
C 7	<b>3</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	4073-4161
C 8	<b>3</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	4162-4250
C 9	<b>4</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	4251-4322
C 10	<b>4</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	4323-4411
C 11	<b>4</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	4412-4500
C 12	<b>4</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	4501-4572
C 13	<b>5</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	4573-4661
C 14	<b>5</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	4662-4750
C 15	<b>6</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	4751-4822
C 16	<b>6</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	4823-4911
C 17	<b>6</b>	2 h+k	<b>52,0</b>	89	4912-5000
C 18	<b>6</b>	2 h+kk	<b>42,0</b>	72	5001-5072

**Koko yhtiötä koskeva lisätieto:**

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät:

**Talossa A:****Ullakko ja asuntokohtaiset varastokopit 105,0 m2****Asuntokohtaiset kellarivarastot 52,0 m2****Kuivaushuone 20,0 m2****Ulkoiluvälinevarasto 15,0 m2****Sähköpääkeskus 5,0 m2**

**Talossa B:****Ullakko ja asuntokohtaiset varastokopit 105,0 m<sup>2</sup>****Asuntokohtaiset kellarivarastot 52,0 m<sup>2</sup>****Sauna, pesuhuoneet, pukuhuoneet 40,0 m<sup>2</sup>****Pesutupa ja kuivaushuoneet 80,0 m<sup>2</sup>****Lämpökeskus ja tekniset tilat 85,0 m<sup>2</sup>****Kiinteistövarasto 15,0 m<sup>2</sup>****Talossa C:****Liike-, toimisto- ja harrastustila D 190,0 m<sup>2</sup>****Ullakko ja asuntokohtaiset varastokopit 105,0 m<sup>2</sup>****Asuntokohtaiset kellarivarastot 52,0 m<sup>2</sup>****Kuivaushuone 20,0 m<sup>2</sup>****Ulkoiluvälinevarasto 15,0 m<sup>2</sup>****Sähköpääkeskus 5,0 m<sup>2</sup>**

5 § Yhtiön osakepääoma on 43.257,94 euroa. Yhtiön osakkeita on 5.144 kappaletta.

6 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen sekä vesimaksuun.

**Pääomavastikkeella katetaan yhtiön pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot, paitsi pääomavastikkeella ja erillisellä vesimaksulla katettavat menot.**

Hoitovastikkeen suuruus **määrätään** käyttäen perusteena 4 §:ssä mainittuja lattiapinta-aloja. Hoitovastikkeen suuruus päätetään varsinaisessa yhtiökokouksessa.

~~Rahoitusvastiketta peritään 6 §:ssä mainittujen kustannusten kattamiseksi.~~  
**Pääomavastikkeen suuruuden määräämisen** perusteena on 4 §:ssä mainittujen **lattiapinta-alojen** suhde.

Vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää **yhtiökokous** käyttäen perusteena **ennakkolaskutuksessa** huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää **ja tasauslaskutuksessa huoneistokohtaisten vesimittareiden osoittamia kulutuslukemia.**

Vastikkeiden ja **muiden** edellä mainittujen korvausten **maksuajan** ja -tavan määrää hallitus.

**Yhtiön perimät käyttökorvaukset, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja ne voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitetulla tavalla. Uusi osakkeenomistaja on vastuussa käyttökorvausten maksamisen laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisesti.**

7 § Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle **pääomavastikeperusteen** mukaan laskettavan osuuden **yhtiön pitkäaikaisista ja niitä vastaavista lainoista.**

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä 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 osasuorituksina kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevät korko, **kulut** ja mahdollisista indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osasuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osasuorituksella 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. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuva osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

8 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu **vähintään neljä (4) ja enintään kuusi (6) varsinaista jäsentä.** Hallituksen **jäsenten** toimikausi päättyy **ensimmäisen** valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

9 § Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin **yhtiön** asiat sitä vaativat. ~~Puheenjohtaja on kutsuttava hallitus koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii.~~

Hallitus on päätösvaltainen, **kun** enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kokouksen puheenjohtajan ja **vähintään yhden (1)** hallituksen siihen valitseman jäsenen tai **kokouksessa läsnä olleen** isännöitsijän allekirjoitettava.

10 § Yhtiöllä **voi olla** hallituksen valitsema isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

11 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin **erikseen** yksin tai kaksi **(2)** hallituksen jäsentä yhdessä.

12 § Yhtiössä on yksi **(1)** tilintarkastaja ja **yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.**

Tilintarkastajien toimikausi päättyy **ensimmäisen valintaa** seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 § Yhtiön **tilikausi on kalenterivuosi.** ~~Tilinpäätös on vähintään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta toimitettava tilintarkastajalle, jonka tulee antaa tarkastuskertomuksensa hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.~~

14 § **Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määrämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.**

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta, tai kun **se lain mukaan on pidettävä.**

**Hallitus voi päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa täysimääräisesti ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.**

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

15 § **Kutsu yhtiökokoukseen on lähetettävä kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.**

Kokouskutsujen **lähettämisen** tulee tapahtua aikaisintaan **kaksi (2) kuukautta** ja viimeistään **kaksi (2)** viikkoa ennen kokousta.

16 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

**esitettävä:**

- **tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus**

- hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat

**päätettävä:**

- tilinpäätöksen vahvistamisesta
- taseen osoittaman voiton käyttämisestä
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- talousarviosta ja yhtiövastikkeen sekä vesimaksun suuruudesta
- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiosta

**valittava:**

- hallituksen jäsenet
- tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

**17 § Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin, ja poissaolevilla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on kuitenkin enintään viidesosa (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.**

~~Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai laissa muutoin ole toisin määrätty, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Yhtiökokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että valituksi tulee vain, jos saa yli puolet annetuista äänistä.~~

~~Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan mielipide. Kiinteän omaisuuden tai rakennuksen myymistä ja vaihtamista koskevassa asiassa vaaditaan kuitenkin, että kaikki osakkaat ovat päätöksestä yksimielisiä.~~