

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 0188433-8

Yritys: Asunto-osakeyhtiö Rommakko

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 19.08.2025 10:05:45



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: 56400400020002

Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

Lisätieto:

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Oulun kaupungissa sijaitsevaa tonttia, jonka kiinteistötunnus on 564-4-2-2, sekä omistaa ja hallita kyseisellä tontilla sijaitsevia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta vähintään seitsemänkymmentäviisi sadasosaa (75 kauttaviiva 100) varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

4 § Huoneistoselitelmä

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

Talo A

Osoite: Rommakkokatu 5, Oulu

Talo A, Rommakkokatu 5, Oulu huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A 1	2H+KK	42,00 m ²	1-72	72	asuinhuoneisto

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 2	2H+K	52,00 m ²	73-161	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	--------	----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 3	2H+K	52,00 m ²	162-250	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 4	2H+KK	42,00 m ²	251-322	72	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 5	2H+K	52,00 m ²	323-411	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 6	2H+K	52,00 m ²	412-500	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 7	2H+KK	42,00 m ²	501-572	72	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 8	2H+K	52,00 m ²	573-661	89	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 9	2H+K	52,00 m ²	662-750	89	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 10	2H+KK	42,00 m ²	751-822	72	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 11	2H+K	52,00 m ²	823-911	89	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 12	2H+K	52,00 m ²	912-1000	89	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 13	2H+KK	42,00 m ²	1001- 1072	72	asuinhuoneisto
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 14	2H+K	52,00 m ²	1073- 1161	89	asuinhuoneisto
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 15	2H+K	52,00 m ²	1162- 1250	89	asuinhuoneisto
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 16	2H+KK	42,00 m ²	1251- 1322	72	asuinhuoneisto
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 17	2H+K	52,00 m ²	1323- 1411	89	asuinhuoneisto
Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 18	2H+K	52,00 m ²	1412- 1500	89	asuinhuoneisto
Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 19	2H+KK	42,00 m ²	1501- 1572	72	asuinhuoneisto
Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 20	2H+K	52,00 m ²	1573- 1661	89	asuinhuoneisto
Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 21	2H+K	52,00 m ²	1662- 1750	89	asuinhuoneisto

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 22	2H+KK	42,00 m ²	1751-1822	72	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Talo B

Osoite: Rommakkokatu 5, Oulu

Talo B, Rommakkokatu 5, Oulu huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
B 1	2H+KK	42,00 m ²	5073-5144	72	asuinhuoneisto

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 2	2H+K	52,00 m ²	1823-1911	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 3	2H+K	52,00 m ²	1912-2000	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 4	2H+KK	42,00 m ²	2001-2072	72	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 5	2H+K	52,00 m ²	2073-2161	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 6	2H+K	52,00 m ²	2162-2250	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 7	2H+KK	42,00 m ²	2251-2322	72	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 8	2H+K	52,00 m ²	2323-2411	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 9	2H+K	52,00 m ²	2412-2500	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 10	2H+KK	42,00 m ²	2501-2572	72	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------	----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 11	2H+K	52,00 m ²	2573- 2661	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 12	2H+K	52,00 m ²	2662- 2750	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 13	2H+KK	42,00 m ²	2751- 2822	72	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 14	2H+K	52,00 m ²	2823- 2911	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 15	2H+K	52,00 m ²	2912- 3000	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 16	2H+KK	42,00 m ²	3001- 3072	72	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 17	2H+K	52,00 m ²	3073- 3161	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 18	2H+K	52,00 m ²	3162- 3250	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 19	2H+KK	42,00 m ²	3251- 3322	72	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 20	5H+K	116,00 m ²	3323- 3520	198	asuinhuoneisto
------	------	-----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 21	1H+KK	30,00 m ²	3521- 3572	52	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Talo C

Osoite: Rommakkokatu 5, Oulu

Talo C, Rommakkokatu 5, Oulu huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
D	liike-, toimi- sto- ja harra- stustila	190,00 m ²			liike-, toimisto- ja harrastustila

Krs. P

Lisätieto: yhtiön hallinnassa

C 1	2H+K	52,00 m ²	3573- 3661	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 2	2H+K	52,00 m ²	3662- 3750	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 3	2H+KK	42,00 m ²	3751- 3822	72	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 4	2H+K	52,00 m ²	3823- 3911	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 5	2H+K	52,00 m ²	3912- 4000	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 6	2H+KK	42,00 m ²	4001- 4072	72	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 7	2H+K	52,00 m ²	4073- 4161	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 8	2H+K	52,00 m ²	4162- 4250	89	asuinhuoneisto
-----	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 9	2H+KK	42,00 m ²	4251- 4322	72	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 10	2H+K	52,00 m ²	4323- 4411	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 11	2H+K	52,00 m ²	4412- 4500	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 12	2H+KK	42,00 m ²	4501- 4572	72	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 13	2H+K	52,00 m ²	4573- 4661	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 14	2H+K	52,00 m ²	4662- 4750	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 15	2H+KK	42,00 m ²	4751- 4822	72	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 16	2H+K	52,00 m ²	4823- 4911	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 17	2H+K	52,00 m ²	4912- 5000	89	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 18	2H+KK	42,00 m ²	5001- 5072	72	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

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 m²
Asuntokohtaiset kellarivarastot 52,0 m²
Sauna, pesuhuoneet, pukuhuoneet 40,0 m²
Pesutupa ja kuivaushuoneet 80,0 m²
Lämpökeskus ja tekniset tilat 85,0 m²
Kiinteistövarasto 15,0 m²

Talossa C:

Liike-, toimisto- ja harrastustila D 190,0 m²
Ullakko ja asuntokohtaiset varastokopit 105,0 m²
Asuntokohtaiset kellarivarastot 52,0 m²
Kuivaushuone 20,0 m²
Ulkoiluvälinevarasto 15,0 m²
Sähköpääkeskus 5,0 m²

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.

Pääomavastikkeen suuruuden määrittämisen 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 tarkoitettulla 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.

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

14 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä 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.

