

Päivitetty Ruoholahdessa 9.9.2013

As Oy Helsingin Kellosaarenpuiston kiinteistöstrategia 24.4.2013 alkaen

1. Johdanto

Tiivistys: As Oy Kellosaarenpuiston kiinteistöstrategia on asumisen, omistamisen ja ylläpidon suunnitelma, missä on määritetty tavoitteet ja sen ohella myös joitakin keinoja, millä tavoitteisiin päästään. Näiden tavoitteiden perusteista johdetaan As Oy:n kiinteistöissä tarvittavat korjaus-, kunnossapito- yms. toimenpiteet. Korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteillä on edelleen numeeriset ja/tai aikataulutetut tavoitteet, jotka perustuvat riittävän syvälliseen Kellosaarenpuiston kiinteistöjen elinkaaren ja toimintaympäristön synnyttämiin tarpeisiin sekä toisaalta taloyhtiön käytössä olevien taloudellisten resurssien tuntemiseen.

Taloyhtiön tehtävä ei ole tuottaa voittoa, vaan tuottaa turvallista, terveellistä ja viihtyisää asumista sekä säilyttää ja kehittää osakkaiden omistusten arvoa. Vuosittain pidettävän taloyhtiön yhtiökokouksen yksi keskeinen tehtävä on valita taloyhtiön hallitus. Yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten ja linjausten toimeenpanijana toimii pääsääntöisesti isännöitsijä.

Kellosaarenpuiston kulloisenkin hallituksen tehtävä on huolehtia taloyhtiön kiinteistöjen hoidosta ja ylläpitää asukkailleen odotusten tasoista asumisviihtyvyyttä ja asumisturvallisuutta. Taloyhtiön hallituksen tulee siksi tuntea taloyhtiön kiinteistöjen, asumisviihtyvyyden ja asumisturvallisuuden kulloinenkin tilanne ja myös taloyhtiön asukkaiden asumiseen liittyvät tarpeet ja odotukset.

Kellosaarenpuiston yhtiökokousten ja hallitusten tehtävä on valvoa tämän 24.4.2013 yhtiökokouksessa hyväksytyyn taloyhtiön kiinteistöstrategian mukaisten linjausten toteutumista. Ja toimeenpanna kiinteistöjen kuntokartoituksesta johdettuja PTS-suunnitelmaan kirjattuja toimenpiteitä ja Kellosaarenpuiston hallitusten vuotuisia toimintasuunnitelmia. As Oy Helsingin Kellosaarenpuiston tulee täyttää asukkaidensa ja osakkaidensa asumisviihtyvyyteen, asumisturvallisuuteen ja huoneistojen arvonsäilyvyyteen liittyviä odotuksia, niissä puitteissa kuin taloyhtiön talous ja yhtiökokouksessa hyväksytyt talousarviot mahdollistavat.

Kellosaarenpuiston kiinteistöstrategian pitkäjänteistä toteuttamista edesauttaa kiinteistöstrategian seuranta vuosittaisissa yhtiökokouksissa. Kellosaarenpuiston kiinteistöstrategian toteuttamisen edellytys on, että yhtiökokouksissa hyväksyttävät talousarviot takaavat riittävät taloudelliset resurssit. Kellosaarenpuistonkin kiinteistöt ikääntyvät väistämättä, mikä tuo mukanaan kasvavia korjaustarpeita. Lisäksi asukkaiden ja osakkaiden odotukset muuttuvat ja lisääntyvät ajan kanssa.

2. As Oy Helsingin Kellosaarenpuistoon ja sen kiinteistöihin liittyvät perustiedot

- Taloyhtiön virallinen nimi on: Asunto Oy Helsingin Kellosaarenpuisto.
- Taloyhtiön käyntiosoite on: Kellosaarenkatu 7, 00180 Helsinki.
- Taloyhtiön Y-tunnus on: 0864950 – 9.
- Huoneistoja 60 kpl ja 1 kpl kerhohuone, mikä on nyt vuokrattu ulkopuoliselle yrittäjälle.
- Taloyhtiön huoneistoihin liittyvä osakemäärä on: 100.000 kpl.

- Noin 65 % osakkaista asuu omistamassaan huoneistossa (= n. 35 % ei asu As Oy:ssä).
- Kellosaarenpuiston A, B ja D -rapuissa on 5 kerrosta ja C -rapussa on 6 kerrosta.
- Huoneistojen pinta-ala on: 3.640 m².
- Kiinteistöjen tilavuus on: 16.800 m³ (2 kpl).
- Kiinteistöjen kerrosala on: 4.500 m² (rakennusoikeus myös 4.500 m²).
- Tontin pinta-ala on: 1.891 m² (Helsingin kaupungin vuokratontti 20011/5).
- Alkuperäinen tontinvuokrasopimus päättyy 31.12.2055 ja tontinvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
- Etelä-Suomen Sato Oy rakennutti Kellosaarenpuiston kiinteistöt Hitas ehdoin (= vapaaraioitteinen Hitas -kohde, minkä rakennuttamissopimus allekirjoitettiin 20.12.1993 ja kohteen urakkasopimus YIT:n kanssa allekirjoitettiin 1.3.1994).
- Piha-alueen, yhteiskäyttöisen jätehuoneen ja naapurikiinteistössä sijaitsevan kerhohuoneen käyttöä säätelee 27.11.1993 allekirjoitettu Sopimus. Sopimuksen mukaan käytön, kunnossapidon ja korjausten kustannukset jaetaan 40/60 %:n suhteessa. As Oy:mme osuus on 40 %.
- Kellosaarenpuistolla on käyttöoikeus 30 autopaikkaan alueen pysäköintipaikoilla ja -laitoksissa, joiden vuokraamisesta vastaa Ruoholahden Pysäköinti Oy.
- Asukkaat alkoivat muuttaa taloyhtiön kiinteistöihin Matin -päivänä 24.2.1995 alkaen.

3. Kellosaarenpuiston kiinteistöjenhoidon strategia

Kellosaarenpuiston kiinteistöjenhoidon strateginen tavoite:

Ylläpitää taloyhtiön kiinteistöjen kuntoa vähintään nykytasoisena, jotta huoneistojen arvonsäilyvyys ja arvon kehitys olisi hyvä. Toimenpiteiden toteuttaminen pohjautuu taloyhtiön vuotuisen talousarvion mahdollistamiin resursseihin ja/tai mahdollisiin ylimääräisten yhtiövastikkeiden keräämisiin, korjausrahastointeihin tai tarvittaessa As Oy:n lainanottoon, joista kaikista päätetään yhtiökokouksissa.

Tästä Kellosaarenpuiston kiinteistöjenhoidon strategiasta ja taloyhtiön kiinteistöjen kuntokartoituksesta johdetaan taloyhtiön hallituksen vuosittain yhtiökokouksen hyväksyttäväksi esittämä PTS-suunnitelma, mikä on liukuva näkemys ja yhteenveto 5 seuraavan vuoden As Oy:n kiinteistöihin ja asumiseen liittyvistä korjaustarpeista.

Kellosaarenpuiston kiinteistöjenhoidon strategiasta ja taloyhtiön kiinteistöjen kuntokartoituksesta johdettu PTS-suunnitelma on siten priorisoitu ja aikataulutettu joukko tulevia toimenpiteitä, joilla on kustannusarvio ja aikataulu, mitkä perustuvat taloyhtiön kiinteistöjen kunnan riittävään tuntemukseen (= As Oy:n kiinteistöissä on tehty Insinööritoimisto Conditio Oy:n toimesta kiinteistöjen peruskuntoarvio v. 2005 ja Aaro Kohonen Oy:n toimesta on tehty kiinteistöjen ulkovaipantutkimus v.2009).

Pienemmät eteen tulevat korjaukset pyritään teettämään taloyhtiön huoltoyhtiöllä.

Taloyhtiöllä on nimetyt yhteistyökumppanit LVIS-asioissa, mikä edellyttää niiltä kilpailukykyä.

4. Kellosaarenpuiston asumisviihtyvyys

Kellosaarenpuiston asumisviihtyvyyden tavoite:

Luoda asukkailleen viihtyisä ja siisti asuinympäristö, minkä myös asukkaiden vieraat voisivat kokea samalla tavoin.

Asumisviihtyvyys rakentuu taloyhtiön kiinteistöjen rappukäytävien ja yleisten yhteisten tilojen siisteyteen ja taloyhtiön piha-alueiden, kiinteistöjä ympäröivien jalkakäytävien ja rappuovien ympäristöjen siisteyteen. Em. alueiden siisteys ja hyvä kunto on tärkeää 12 kk vuodessa.

Huoltosopimukseen sisältyvän siivoussuunnitelman mukaisen toiminnan lisäksi hallitus päättää mahdollisesti tarvittavien erillissiivouksien yms. teettämisestä.

Kellosaarenpuiston asumisviihtyisyys perustuu lisäksi taloyhtiön omien järjestyssääntöjen linjausten mukaiseen naapureita ja taloyhtiön asukkaiden velvoitteita kunnioittavaan elämiseen.

Asumisviihtyisyyttä tukee myös hallituksen tiedotustoiminta ja mm. pihatalkoot.

Toimiva yhteistyö naapurikiinteistön isännöinnin, huoltomiesten ja asukastoimikunnan kanssa luo edellytyksiä jätehuoneen siisteyden ja piha-alueen vastuulliselle hoidolle kummallekin yhtiölle määrätetyillä piha-alueen osilla (= Koy Itämerenkatu 22).

Asumisviihtyvyyteen huoneistoissa vaikuttaa myös puhdas sisäilma, mikä edellyttää asukkailta heille kuuluvien huoneistokohtaisten iv-kojeiden suodatinten puhdistamista tai vaihtamista noin 6 kk:n välein. Asukkaiden tulee lisäksi huolehtia säännöllisesti keittiön, kodinhoitohuoneen ja kylpyhuoneen & wc:n viemäreiden ja keittiön liesituulettimen suodattimen puhtaudesta.

5. Kellosaarenpuiston asumisturvallisuus

Kellosaarenpuiston asumisturvallisuuden tavoite:

Luoda asukkailleen turvalliseksi kokema asuinympäristö, minkä myös asukkaiden vieraat voisivat kokea samalla tavoin.

Asumisturvallisuus perustuu taloyhtiön ulko-ovien, yleisten tilojen ja huoneistojen lukituksen riittävän hyvään lukitusjärjestelmään. Kellosaarenpuiston lukitusjärjestelmänä on ollut vuodesta 2007 lähtien Abloy Exec.

Kellosaarenpuiston asumisturvallisuus perustuu lisäksi taloyhtiön omien järjestyssääntöjen linjausten mukaiseen naapureita ja taloyhtiön asukkaiden velvoitteita kunnioittavaan elämiseen.

Asumisturvallisuuteen liittyy myös hallituksen isännöitsijälle ja huoltoyhtiölle laatima lumityöohje. Asumisturvallisuutta lisää ”naapureiden avustavat kädet” ja asukkaiden valppaus ilmoittaa asumisturvallisuuden poikkeamista isännöitsijälle, huoltoyhtiölle tai hallitukselle.

Kellosaarenpuistolle on 27.12.2010 laadittu Pelastusohjeita - yhteenveto. Jokaisen asukkaan tulee lisäksi huolehtia, että huoneistossa on toimiva palovaroitin ja asukkailla on kotivakuutus.