



Pollarin strategia

POLLARI - LOISTOPAikka ASUA

TAUSTAA

Asunto Oy Jätkäsaaren Pollari Helsinki sijaitsee kehittyvässä, urbaanissa Jätkäsaarella. Meren ja ydinkeskustan läheisyys tekee sijainnista houkuttelevan. Talona Pollari on arkkitehtonisesti onnistunut. Sen 106 asuntoa ovat pohjaratkaisultaan persoonallisia ja viihtyisiä.

Pollari on loistopaikka asua. Sellaisena sen halutaan pysyvän.

PÄÄMÄÄRÄ

Pollarin päämääränä on olla viihtyisä, rauhallinen, nykyaikainen ja luotettava taloyhtiö, jota kehitetään tehokkaasti ja pitkäjänteisesti asukkaiden asumismukavuuden ja asuntojen myönteisen arvonekehityksen varmistamiseksi.

Panostuksiin ollaan valmiita, mutta niiden tulee tuottaa päämäärän mukainen tulos taloudellisesti ja kestävästi.

TAVOITTEET

Pollarin keskeiset tavoitteet jakautuvat neljään koriin: tontti ja sitä ympäröivä alue, talo ja sen toiminnot, asukas yhteisö ja johtaminen.

TONTTI JA SITÄ YMPÄRÖIVÄ ALUE

Valinnaisen vuokratontin lunastaminen omaksi oli ensi askel myönteiseen arvonekehitykseen tähtäävässä strategiassa. Pollari edistää aktiivisesti lähiympäristönsä jatkokehittämistä "loistopaikka asua" - hengessä yhteistyössä Helsingin kaupungin, lähitalojen, Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n eli Röörin kanssa. Kahdessa viimeksi mainitussa Pollarilla on osakkuus. Lähitonttien kanssa Pollarilla on yhteisjärjestelysopimus yhteisistä alueista.

TALO JA SEN TOIMINNOT

Pollarin talo on uusi. Tavoitteena on pitää huolta siitä, että se täyttää uudisrakennukselle asetetut yleiset - ja Pollarin rakennussuunnitelmien mukaiset erityiset - laatuvaatimukset kaikilta osin.

Tämän varmistamisessa kriittisiä ovat vuosikorjausvaihe sekä erillisten takuu- ym vastuu aikojen päättymistä edeltävät ajat, jotka vaihtelevat kahdesta kymmeneen (Hartela) vuoteen.

Taloyhtiön lain ja rakennusaikaisten sopimusten mukaiset oikeudet turvataan hyvällä ennakkovalmistelulla ja ratkaisuhakuisella toimintatavalla. Hyvä kaksisuuntainen kommunikaatio on ongelmien tunnistamisessa ja käsittelymisessä tärkeää. Tässä osakkaiden Slack-työtila, PollariSlack, on tärkeä työväline. Ongelmien ratkaisemisessa ja toteutuksen valvonnassa käytetään tarvittaessa ulkopuolisia asiantuntijoita.

Viihtyisyyden perusedellytyksiä ovat talon rauhallisuus ja siisteys. Ne varmistetaan riittävän ohjeistuksen ja tiedottamisen, tarvittaessa tehostetun siivouksen sekä tehokkaan ylläpidon ja huollon avulla.

Yhteisiä tiloja ja niiden käyttöä kehitetään tarvekyselyjen ja käytön seurannan pohjalta. Käyttöä helpotetaan modernein varausmenetelmin sekä selkein käyttöohjein.

ASUKASYHTEISÖ

Avoimuus, suvaitsevaisuus, kanssa-asukkaiden huomioon ottaminen ja yhteistyökyky muodostavat Pollarin yhteisöllisyyden pohjan.

Tavoitteena on valita 3-5 jäseninen talotoimikunta, jonka tehtävänä on ideoida ja organisoida yhteisöllisyyttä edistäviä tapahtumia, kerhotoimintaa yms.

Pollarin yhteisöllisyyttä edistetään asukkaiden toiveita kunnioittaen. Kukin asukas voi osallistua tavallaan - joko talotoimikunnan aktiivijäsenenä tai pelkästään ollen hengessä mukana.

Päätöksenteossa haetaan yksimielisyyttä ottamalla ennakkoon huomioon asukkaiden toiveet mahdollisimman monipuolisesti. Jokaisella tulee olla mahdollisuus tulla kuulluksi ja saada perusteltu vastaus, jos kohtuullista toivetta ei voida toteuttaa ristikkäisten toiveiden, taloudellisten, teknisten tai muiden syiden johdosta.

Yhteisöllisyyttä tuetaan aktiivisella tiedottamisella. Pollarin perustieto on kaikille avointa Pollarin omilla nettisivuilla www.jatkasaarenpollari.com. Pollarin asioista tiedotetaan isännöitsijän perusviestinnän lisäksi myös erillisillä hallituksen tiedotteilla osakkaiden ja asukkaiden ilmoittamiin sähköpostiosoitteisiin. Nämä tiedotteet löytyvät myös nettisivuilta.

Kaksisuuntaiseen viestintään panostetaan. Omistajien PollariSlackin lisäksi Pollarilla on asukkaille ja osakkaille tarkoitettu Facebook-ryhmä.

Tavoitteena on myös, että hallituksen jäsenet ovat vähintäänkin puolivuositain osakkaiden tavattavissa kerhotilassa pidettävissä meet and greet- tapaamisissa .

JOHTAMINEN

Pollarin johtamistavoitteita ovat avoimuus, toiminnallinen ja taloudellinen tehokkuus, ennustettavuus ja luotettavuus. Johtamisessa noudatetaan soveltuvin osin Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositusta (2016).

Pollaria johtamisessa avainasemassa ovat omistajat. He arvioivat vuosittain hallitusta valitessaan kuinka hyvin hallitus on onnistunut päämääriensä toteuttamisessa ja hyväksyvät talousarvion.

Uudistalon ensi vuosina jatkuvuus on tärkeää, mutta se ei saa muodostua uudistumisen esteeksi. Pollarin hallituksen puheenjohtajuus kiertää säännöllisesti. Jatkuvuuden turvaamiseksi Pollarin hallituksella on myös varapuheenjohtaja. Tätäkin tehtävää kierrätetään. Tavoitteena on, että hallituksen työtaakka jakaantuu tasaisesti hallituksen jäsenten kesken. Hallituksen jäsenillä tulee olla kullakin valintakaudella tärkeiden asioiden hoitamiseen sopiva, toisiaan täydentävä osaaminen ja riittävästi aikaa.

Toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisessa keskeisiä ovat isännöitsijä, talouspalvelujen tarjoaja, huoltoyhtiö sekä toimintaa valvovat ja avustavat tahot, kuten rakennusvalvojat, tilintarkastajat ym. asiantuntijat.

Palveluntarjoajien valinnassa noudatetaan erityistä huolellisuutta ml. vastuuvakuutusten edellyttäminen tarvittaessa.

Suuri, nykyaikainen rakennus asettaa omat vaatimuksensa yhteistyökumppaneille. Palveluntarjoajan valinnassa painotetaan palvelujen luotettavuutta, tehokkuutta ja sopivuutta Pollarin tarpeisiin sekä hyvää hinta-laatusuhdetta. Viimeksi mainitun varmistamiseksi palveluja kilpailutetaan kullekin toiminnalle tarkoituksenmukaisin välein.

KESKEISET TOIMENPITEET 2022-2024

Seuraavan kolmevuotiskauden kekeisiä toimenpiteitä ovat:

Kriittisiksi luokiteltujen vuosikorjausasioiden korjauksista sopiminen sekä toteutuksen valvonta ja hyväksyntä ennen rakennusaikaisen vakuuden vapauttamista kokonaan tai osittain.

Keskeisiksi ja/tai riskialttiiksi todettujen järjestelmien ja rakenteiden tarkistaminen pistokokein (tekninen auditointi), ja niiden systemaattinen läpikäynti ennen suunnittelukaudella päättyvien takuuajojen umpeenkulumista. Tavoitteena on varmistaa, että kaikki mahdolliset takuiden ja vastuiden piirissä olevat puutteet tulevat takuu-/vastuuajana korjatuiksi.

Yhteisjärjestelysopimuksen (Pollari, Potkuri, Lumo) piirissä olevien tilojen käytöstä ja hoidosta vastaavan hoitokunnan toiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista sopiminen.

Mahdollisimman hyvien ja hinnaltaan kohtuullisten palvelujen varmistaminen, erityisenä painopistealueena isännöinti- ja huoltopalvelut. Toimina mm. keskeisten palveluntarjoajien valintakriteerien tarkempi määrittäminen, nykysopimusten tarkoituksenmukaisuuden arviointi sekä sopimusten täsmentäminen ja/tai kilpailuttaminen tarvittaessa. Ovipuhelinjärjestelmän kartoitus ja vaihtoehtojen kilpailutus.

Lyhyen (vuosihuollot) ja pitkän tähtäyksen (3-10 vuotta) huolto- ja ylläpitosuunnitelma rakennukselle, sen järjestelmille ja yhteisille tiloille.

Talotoimikunnan perustaminen (1. kokous) ja toimikunnan jäsenten valinta vuosittain elo-syyskuussa pidettävässä etäkokouksessa. Kaikki toiminnasta kiinnostuneet asukkaat voivat osallistua kokoukseen. Koolle kutsumisesta vastaa hallituksen puheenjohtaja.

Kokouksessa valitaan talotoimikunnan puheenjohtaja ja 1-3 jäsentä. Tiedonkulun varmistamiseksi hallitus nimeää erikseen keskuudestaan talotoimikuntaan yhden jäsenen. Talotoimikunta voi perustaa alajaostoja tarpeen mukaan.

Asukaskyselyn tekeminen Pollarin toiminnasta ja sen kehittämistarpeista keväällä 2023, kun Pollarin toiminta on vakiintunut. Sen jälkeen asukaskysely joka toinen vuosi.