



Общността като основа за здравословни и благоприятни условия на живот

Обучителни материали
по проект ComAct



Какво е общност?

Според германския социолог Карл Манхайм:

„Общност е всеки кръг от хора, които живеят заедно и си сътрудничат, без да споделят конкретни интереси, но имат общи интереси от взаимна полза“

Обитателите на многофамилна жилищна сграда могат да се разглеждат като общност, чиито членове, освен че живеят на едно и също място, споделят интереса сградата да се поддържа в добро състояние и да се подобри нейната енергийна ефективност.



Ползи и предизвикателства от присъединяването към или създаването на общност

Тъй като собственик на жилище в многофамилна жилищна сграда е и съсобственик на общите части, които не могат да се разделят между съсобственици, е важно обитателите да се присъединят към или да създадат общност, за да вземат съвместни решения за подобрения на в имота си. Освен технически подобрения на сградата, грижата за общите пространства и превръщането им в привлекателни места може да укрепи общността.

В повечето случаи членовете на общността в многофамилни жилищни сгради са разнообразни и разнородни. Техните интереси и финансови възможности са много различни. Само малка част от собствениците в неремонтирани сгради разполагат с по-големи финансови възможности. Обитателите принадлежат основно към групи с ниски доходи и такива на социална помощ. Това е предизвикателство за започване на ремонт, тъй като собствениците може да не са в състояние да съберат необходимите средства.

Такъв широк социален диапазон може да затрудни членовете да постигнат споразумение за подобряване на енергийната ефективност. Обновяването обаче е и възможност за насърчаване на социалното сближаване и за търсене и намиране на жизнеспособни компромиси.



Сдружение на собствениците

Сдружението на собствениците е организирана общност от собственици в многофамилна жилищна сграда.

Освен формалните аспекти на тази форма на самоорганизация, съществуват множество социологически характеристики, които определят този вид общност. Една от най-важните е, че членството се основава на собствеността върху апартамент в определена сграда. Това означава, че членовете нямат възможност да избират останалите членове на тази общност и следователно не могат да влияят на тези, с които споделят обща собственост и свързаните с това отговорности.

Друг въпрос е специфичното разбиране за обща собственост. Правата на собственост включват правата на притежание, ползване и разпореждане. Собствениците обаче имат не само права, но и отговорности относно общата си собственост и нейното състояние. Те са длъжни да осигурят правилната поддръжка, експлоатация и техническо преоборудване на общото имущество на сградата, включително саниране. Този аспект често е проблематичен, тъй като може да има липса на разбиране на отговорностите, което означава, че свързаните с него задачи се изпълняват. По-специално това е така, когато се изискват допълнителни плащания за поддръжка на общата собственост.

Въпреки това, особено за реализиране на съвместни инициативи, е много полезно да се създаде Сдружение на собствениците. Ремонтните дейности са скъпи и няма да бъдат покрити от средствата за поддръжка, събрани от собствениците на жилища. Законно създадено Сдружение на собствениците може да поиска заем или финансова подкрепа от държавна програма. Заемите трябва да бъдат съчетани със социално насочени субсидии за увеличаване на финансовите ресурси на собствениците. Справянето с проблемите на най-бедните може да бъде ефективен инструмент за ускоряване на обновяването.

Създаването на Сдружение на собствениците позволява на всеки собственик да влияе върху качеството и нивото на плащанията за жилищни и комунални услуги. Собствениците могат самостоятелно да решават за ефективно използване на енергията в сградата си, напр. използване на енергоспестяващи крушки в общите части, монтаж на по-качествени бойлери и водомери и топломери. Сдружението на собствениците може също така да контролира качеството на предоставяните жилищно-комунални услуги и да отстоява правото на получаване на качествени услуги.



Правилата за съвместна собственост обикновено се регулират от националното законодателство, но общото събрание на собствениците на жилища има право да определя свои собствени вътрешни правила за това как се администрира общата собственост.

Всички решения по управлението на сградите, поддръжката и капиталните ремонти, почистването и благоустрояването на прилежащия терен се приемат от общото събрание на собствениците по колегиален начин.

Общата собственост на жилищна сграда (обикновено) включва:



Помещения за общо ползване:
стълбища, мазета, тавани, складови помещения и др.

Носещи и неносещи конструкции:
външни стени (фасада на сградата), покрив,
фундамент, носещи и вътрешни преградни стени,
междуетажни площадки, прозорци и др.

Механично, електрическо, водопроводно и друго
оборудване във или извън сградата, което обслужва
повече от едно жилище или нежилищен апартамент.

Сгради и конструкции, предназначени да
задоволят нуждите на съсобствениците на
жилищната сграда и разположени на
прилежащата територия: котелно и др.

Права върху парцела, върху който се
намира жилищната сграда и
прилежащата територия.



Общност и ремонтни работи

Тъй като ремонтът засяга общите части, решенията се вземат и от съсобствениците, а не само от живеещите в сградата.

Ремонтът на сграда може да бъде инициран от отделни собственици или от група собственици и обсъден на следващото общо събрание. За иницирането и изпълнението на проект за обновяване е препоръчително да се създаде инициативна работна група, която активно да подпомага председателя на Сдружението на собствениците или Професионалния домоуправител във всички етапи на проекта.

Инициативната работна група се състои от определени съсобственици на жилищната сграда (поне трима), които доброволно поемат и изпълняват определени отговорности и задължения.

Обикновено инициативната група обучава и повишава осведомеността сред останалите съсобственици и обитатели по въпросите, свързани с много фамилната жилищна сграда. Инициативната група проучва възникналите проблеми и организира съвместни прояви.

Преди да започнат ремонтните дейности, инициативната група трябва да анализира състава на обитателите, ако е необходимо да организира помощ за възрастни или болни хора, които не могат да подготвят апартамента си за определени ремонти като смяна на радиатори или прозорци (напр. чрез почистване на первази или преместване и покриване на обзавеждане).



Конструктивно сътрудничество в инициативната група © IWO e.v.

За нуждите на ремонтните дейности, инициативната група е добре да бъде съставена от специалисти от различни области: например бизнес, недвижими имоти и технически/инженерни въпроси. Оптималният състав би включвал счетоводител, инженер, представител на бизнеса или специалист по недвижими имоти.

Тази инициативна работна група може да бъде подпомагана от енергиен консултант, управител на сграда или подобен експерт в тази област.



Друга основна задача е мотивирането и общуването с живущите в сградата. Колкото повече собственици има в общността, толкова по-големи са различията във финансовите възможности и желанието за инвестиране.





Примери за активни Сдружения на собствениците

Инициативна група в Каунас, Литва създаде „дворна“ общност, която подобри общите части на сградата, което допринесе за повишаване на привлекателността на квартала. Това доведе до по-активно участие във вземането на решения и грижата за сградите, в които живеят. Впечатляващи първи стъпки са градините за социални контакти на общността, допълнителното оборудване за детски площадки, битпазарите и дигитален инструмент за бърз обмен по важни въпроси.

Кварталната градина "Grüne Written" в Берлин е част от жилищен проект "Lichte Weite. V.", който е социален, екологичен и включващ хора от различни възрасти.

В миналото градината е представлявала няколко двора, които не са се поддържали и са били оградени. След санирането на жилищните сгради дворовете са обединени и са променени функции. Жителите живеят водени от общностната концепция, в която кварталната градина е централен компонент. Залесяването следва мотото "местно и годно за консумация или използваемо".

Изградени са открито квартално пространство за срещи, влажна зона, навеси за велосипеди със зелен покрив, съоръжение за компостиране и тоалетна, навес, хотели за насекоми, пясъчник и съоръжения за игра, ориентирани към природата.



Контакти

Energy Office Burgas
energyoffice@burgas.bg

Свали информацията:



www.comact-project.eu



@ComActProject



ComAct project

