



A közösség mint az egészséges és kedvező életkörülmények biztosítója

ComAct oktatóanyagok



Mit jelent a közösség?

Karl Mannheim német szociológus definíciójával élve:

„A közösség együtt élő, összetartozó egyének köre, akiket nem egy, hanem számos közös érdek fűz egybe.”

A többcsaládos társasházak lakói olyan közösségnek tekinthetők, akik nemcsak, hogy ugyanott élnek, hanem közös érdekük az épület jó állapotának megőrzése és energiahatékonyságának javítása is.



Egy közösség létrehozásával vagy az ahhoz való csatlakozással járó előnyök és kihívások

Mivel a többcsaládos társasházban található lakások tulajdonosai egyúttal tulajdonostársak is egy fel nem osztható közös vagyonban, különösen fontos, hogy a lakók közösséget alkotva döntsenek a közös életter fejlesztéseiről. Az épület műszaki fejlesztése mellett a közösségi terek gondozása és vonzóvá tétele is erősítheti a közösséget.

A többcsaládos társasházak közösségeinek tagjai legtöbbször igen színes és változatos csoportot képeznek. Érdekeik és anyagi lehetőségeik jelentősen eltérőek lehetnek. A fel nem újított épületek tulajdonosainak azonban csak kis töredéke számít vagyonosak. A lakók túlnyomó részben az alacsony jövedelmű csoportokhoz tartoznak, vagy akár szociális segélyre is szorulhatnak. Ez megnehezíti a felújítást, mivel előfordulhat, hogy a tulajdonosok nem tudják előteremteni az ehhez szükséges pénzt.

A változatos társadalmi összetétel kihívást jelenthet az energiahatékonyság javításáról szóló tárgyalások során. Ezzel együtt a felújítás alkalmat kínál a társadalmi kohézió javítására és mindenki számára elfogadható kompromisszumok keresésére is.



Társasházak és lakásszövetkezetek

A társasházak és lakásszövetkezetek olyan jogi személyek, és egyben szervezett közösségek is, amelyek az egy épületben élő illetve lakást birtokló tulajdonosokat tömöríti.

A formális vonzatokon kívül az önszerveződés eme formája számos szociológiai jellemzővel is bír. Ezek közül az egyik legfontosabb, hogy a tagság feltétele egy lakás tulajdonlása a szóban forgó épületben. Ennek következtében a tagok nem választhatják meg a többi tagot, és így nincsenek befolyással arra nézve, hogy kivel osztják meg a tulajdonukat és az azzal járó felelőségeket.

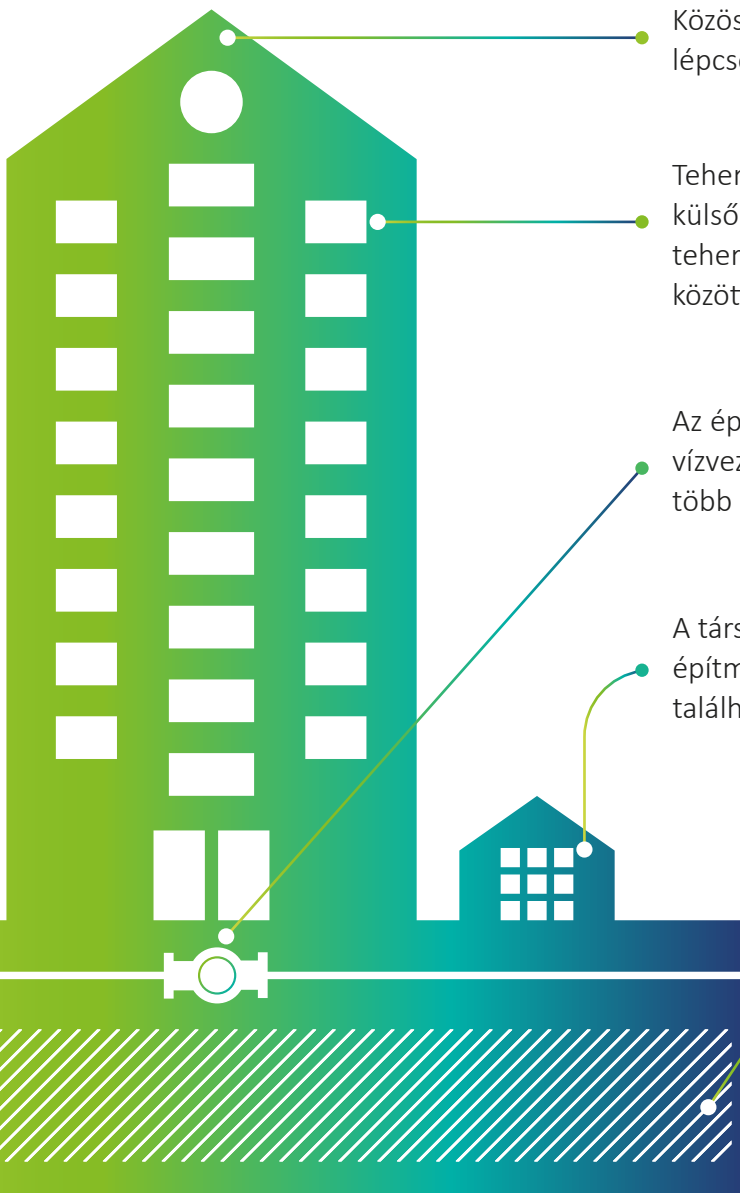
Egy kapcsolódó probléma a közös tulajdon definíciójának kérdése. A tulajdonjogok magukban foglalják a birtoklás, a használat és a rendelkezés jogát is. Ugyanakkor a tulajdonosok nemcsak jogokkal, hanem felelősséggel is rendelkeznek a közös tulajdon és annak állapota iránt. Kötelességük gondoskodni az épület közös tulajdont képező részének megfelelő karbantartásáról, használhatóságáról és műszaki felújításáról. Ez gyakran okoz problémát, mivel előfordulhat, hogy a felelőségekről megoszlik a tagok véleménye, és emiatt nem végzik el a feladatokat. Különösen olyankor kerülhet erre sor, amikor a közös tulajdon karbantartása nem tervezett anyagi hozzájárulást igényel.



A közös tulajdon szabályai általában az országos törvényekben vannak lefektetve, de a lakástulajdonosok közgyűlésének joga van saját belső szabályokat hozni a közös tulajdon kezelését illetően.

Az épületgazdálkodásról, karbantartásról és beruházásról, valamint a ház körüli területek takarításáról és javításáról szóló határozatokat a tulajdonosok közgyűlése hozza meg testületileg.

A társasházak **közös tulajdona** általában a következőket foglalja magában:



Közös használatú helyiségek:
lépcsőházak, pincék, padlásteretek, raktárak stb.

Teherhordó és nem teherhordó szerkezetek:
külső falak (épülethomlokzat), tető, alapozás,
teherhordó falak, belső válaszfalak, emeletek
közötti födémek, ablakok stb.

Az épületen belüli vagy kívüli gépészeti, elektromos,
vízvezeték- és egyéb rendszerek, amelyek egynél
több lakást vagy nem lakásokat szolgálnak ki.

A társasházi tulajdonostársak igényeit kielégítő olyan
építmények, amelyek egy szomszédos területen
találhatók: kazánház stb.

A társasház és a szomszédos
területek tulajdonjogai.



Közösség és felújítás

Mivel az épület felújítása a közös tulajdont érinti, nemcsak a lakók, hanem a tulajdonostársak vesznek részt a döntésben.

Az épület felújítását egyéni tulajdonosok vagy tulajdonosok egy csoportja kezdeményezheti, és a következő közgyűlésen terjesztheti elő. Egy felújítási projekt kezdeményezéséhez és megvalósításához célszerű egy kezdeményező munkacsoportot létrehozni, amely a projekt minden szakaszában aktívan segíti a közös képviselőt vagy a projekt irányítóját.

A kezdeményező munkacsoport a közösség tulajdonostársaiból áll (legalább három fő), akik önként vállalnak bizonyos feladatokat.

A kezdeményező munkacsoport szerepe általában oktatni és felhívni a többi tulajdonostárs és lakó figyelmét a többszalados társasházzal kapcsolatos kérdésekre, tanulmányozni a felmerülő problémákat, és megszervezni a közös rendezvényeket.

A felújítási munkálatok megkezdése előtt a kezdeményező csoport feladata megvizsgálni a lakóközösség összetételét, és szükség esetén segítséget nyújtani azoknak az idős vagy beteg embereknek, akik nem tudják előkészíteni a lakásukat bizonyos javításokra, például a fűtőtestek vagy az ablakok cseréjére. Ilyen előkészületek közé tartozik az ablakpárkányok megtisztítása vagy a bútorok mozgatása és lefedése.



Konstruktív együttműködés a kezdeményező munkacsoporton belül © IWO e.V.

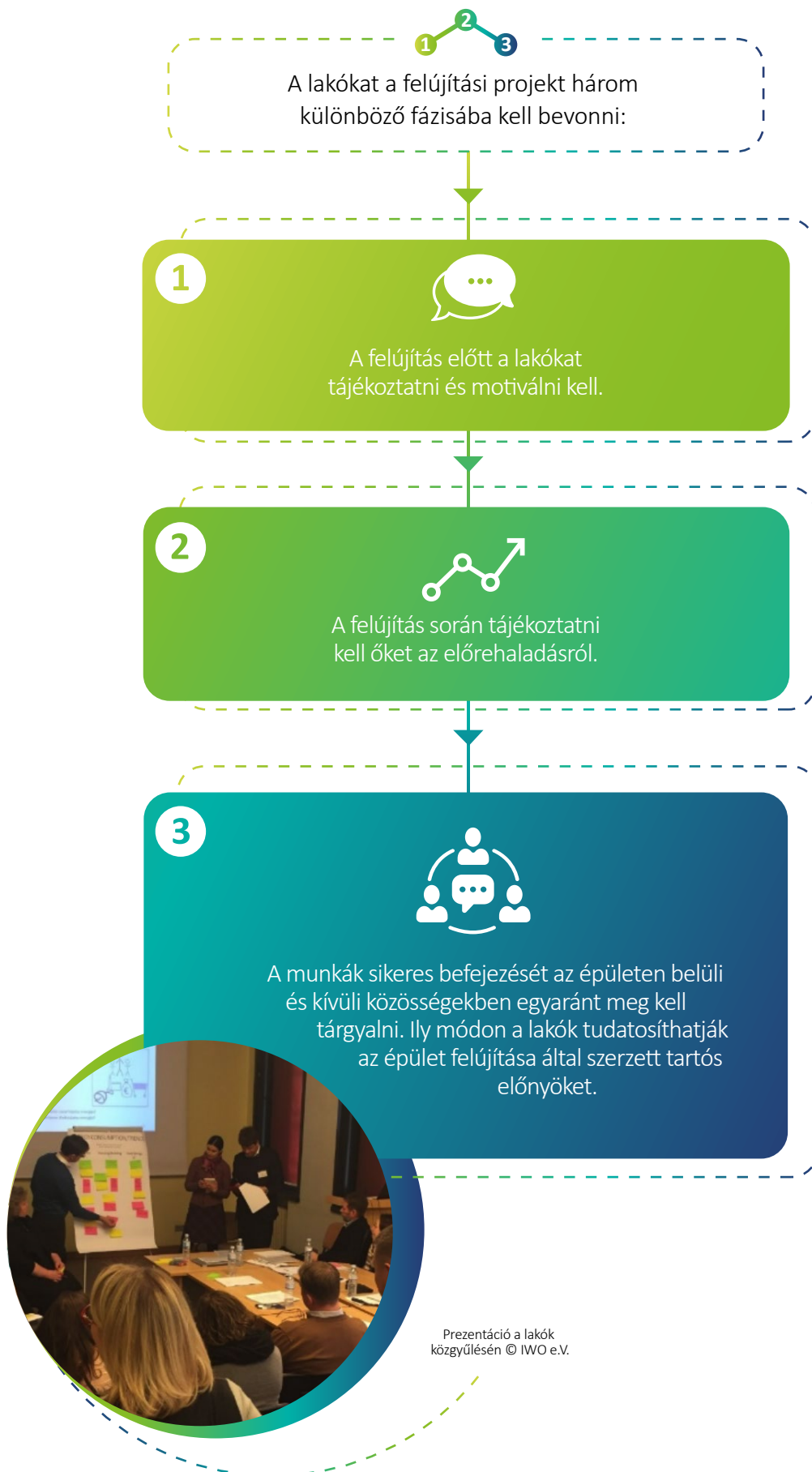
A felújításhoz a kezdeményező munkacsoport szakértőket nevez ki a különböző területekhez, például az üzleti ügyekhez, az épületgondozáshoz vagy a műszaki és épületgépészeti kérdésekhez. Ideális helyzetben egy könyvelő, egy mérnök, valamint egy üzleti képviselő vagy ingatlanszakértő vesz részt a munkában.

Ennek a kezdeményező munkacsoportnak a munkáját energetikai tanácsadó, épületadminisztrátor vagy hasonló szakember segítheti.



Egy további fontos feladat a lakók megfelelő ösztönzése és a közöttük zajló kommunikáció elősegítése.

Minél több tulajdonos van a közösségben, annál nagyobbak lehetnek a különbségek a pénzügyi helyzetben és a befektetési hajlandóságban.





Példák aktív lakástulajdonosi közösségekre

Miután a litvániai Kaunasban egy kezdeményező munkacsoport külön csapatot hozott létre a nyitott közös terek karbantartására, a csapat jelentősen feljavította és vonzóbbá tette a környéket. Ez aktívabb részvételt eredményezett a döntéshozatalban, és meghozta a lakók kedvét az épületek gondozására. A lakók közösségi kerteket hoztak létre, izgalmasabbá tették a játszótereket, bolhapiacokat tartottak, és még egy digitális eszközt is használatba vettek a fontos ügyek megtárgyalásának felgyorsítására.

A berlini „Grüne Weiten” közösségi kertet a többgenerációs, ökológiai és szociális „Lichte Weiten e. V.” mintalakásprojekt keretében indítványozták.

A kertet korábban parlagon heverő, használaton kívüli és részben lezárt udvaron alakították ki. A lakóépületek felújítását követően az udvarokat egybenyitották és újratervezték. A közösségi kert a modern közösségi életfelfogás központi elemévé vált. „Helyben termelt és ehető vagy hasznos” – ezt a mottót választották a kertészkedéshez.

Ezenkívül a környéken nyitott találkozóhely, kiépített vizes élőhely, zöldtetős kerékpártárolók, komposztáló, illemhelyiség, fészker, rovarszállók, homokozó és természetközpontú játszóterek is találhatóak.



Felújítást tervez?

A RenoHub projekt keretében létrehozott RenoPont tanácsadást nyújt energiahatékony felújításokkal kapcsolatban:
<https://renopont.hu/kapcsolat>

Letölthető tájékoztató:



www.comact-project.eu



@ComActProject



ComAct project

A kiadvány tartalmáért kizárólag a szerzők viselnek felelősséget. A kiadvány nem feltétlenül tükrözi az Európai Unió véleményét. Sem a CINEA, sem az Európai Bizottság nem vonható felelősségre a kiadványban található információk semmilyen felhasználásáért.



Ez a projekt az Európai Unió Horizon 2020 kutatási és innovációs programjából kapott támogatást, a #892054 számú támogatási megállapodás alapján.