



Заедницата како основа за здрави и поволни услови за живот

КомАкт едукативни материјали



Што претставува една заедница?

Според германскиот социолог Карл Манхајм:

„Заедница претставува група на луѓе кои живеат заедно и припаѓаат заедно на начин што не споделуваат еден или друг заеднички интерес туку цел збир на интереси.“

На станарите на една станбена зграда може да се гледа како на една заедница која, покрај живеењето на иста локација, споделува и заеднички интерес кон одржување на зградата во добра состојба и подобрување на нејзината енергетска ефикасност.



Предности и предизвици во создавањето или приклучувањето кон една заедница

Бидејќи еден сопственик во една станбена зграда истовремено е ко-сопственик на заеднички простор кој не може да се подели помеѓу ко-сопствениците, важно е станарите да создадат или да се приклучат кон заедницата со цел да донесуваат заеднички одлуки за подобрување на нивното место на домување. Покрај неопходното одржување на зградата, грижата за заедничките простори и нивното разубавувањето, може да придонесе кон јакнење на заедницата.

Во повеќето случаи, членовите на заедницата во една станбена зграда се разновидни и хетерогени, во однос на нивните интереси и финансиски можности. Во старите нереновирани згради, се очекува значителен број на станари со ниски приходи, како и такви кои примаат социјална помош. Ова е предизвик, за собирање на доволно финансиски средства за примена на мерки за енергетска ефикасност.

Таквата комплексна социјална мешавина може да им отежне на станарите да постигнат договор за подобрување на енергетската ефикасност. Од друга страна пак, реновирањето е можност за подобрување на социјалната кохезија и изнаоѓање остварливи компромиси.



Форми на управување во станбени згради

Управувањето со станбените згради претставува следење и спроведување на одлуките донесени од Собирот на сопственици на посебните делови во зградата, застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи, за функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови.

Законот за домување овозможува два начини на управување со заедничката сопственост, и тоа преку:

- **Заедница на сопственици**
- **Управител**

Заедница на сопственици е изразена согласност на станарите тие самите, преку формирано заедничко тело, да управуваат со заедничката сопственост.

Заедница на сопственици е правно лице кое се формира со донесување на одлука на повеќе од половина сопственици на посебните делови во една зграда.

По донесување на Одлука за формирање на Заедница на сопственици, Одлука за избор на претседател и Статут, Заедницата на сопственици се впишува во Централниот регистар на Северна Македонија и стекнува статус на правно лице.

Заедницата на сопственици ја застапува избраниот претседател, а предложените одлуки се донесуваат на Собир на сопственици.

Управител е правно или физичко лице лиценцирано од страна на Регулаторната комисија за домување.

За да биде зградата управувана од Управител, сопствениците на посебни делови донесуваат Одлука за определување на Управител.

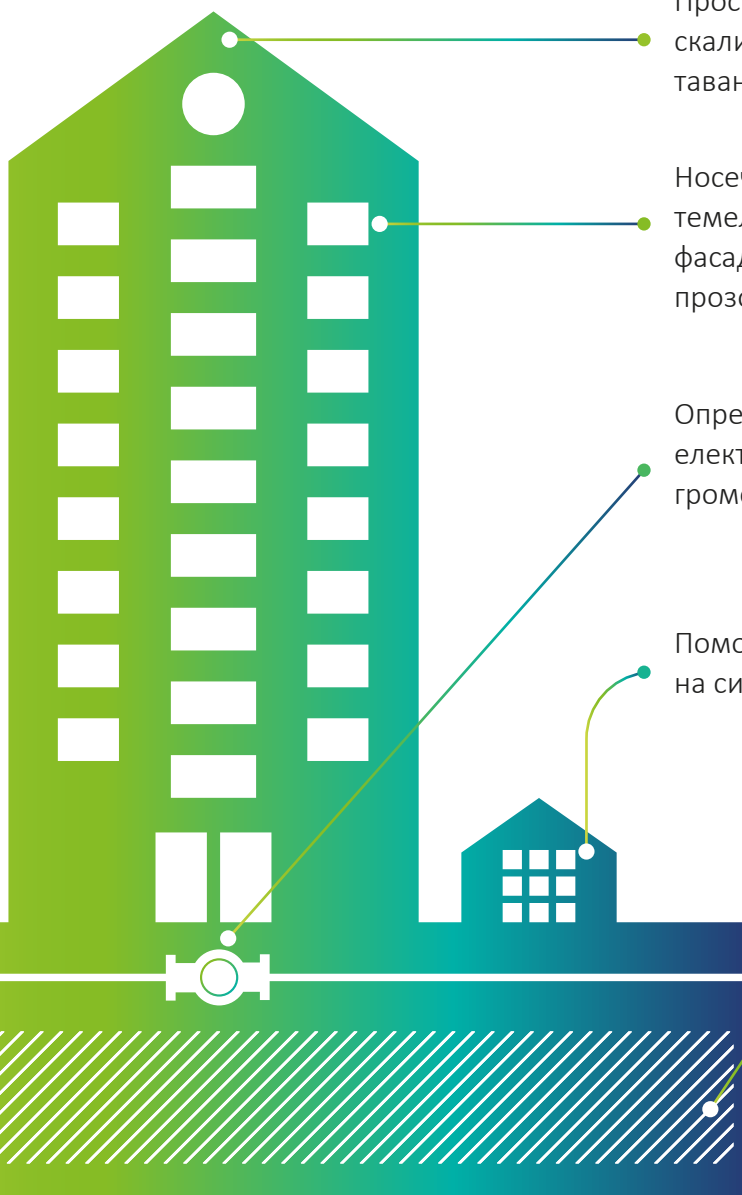
Управителот на станбената зграда ги застапува сопствениците на посебните делови во работите што се однесуваат на управувањето со станбената зграда и води сметка за остварување на правата и обврските што произлегуваат од Договорот за управувачки услуги.



Законот за домување ги регулира управувањето со станбените згради, односите меѓу сопствениците на посебни делови и трети лица, начинот на управување и одржување на објектите и други прашања од областа на домувањето.

Собирот на сопственици е основниот начин за донесување одлуки за одржување и куќен ред на станбената зграда, форма на управување, поправки и инвестиции во станбената зграда.

Заедничка сопственост во една станбена зграда вклучува:



Простории за заедничко користење:
скали, влезни ветробрани, ходници, подруми, тавански простории, остава итн.

Носечки и неносечки градежни елементи:
темели, носечки ѕидови и конструкции, покрив, фасада, оџаци, цевки за проветрување, светлосни прозорски стакла, отвори за лифотви итн.

Опрема која се користи за приклучок на машинска, електрична, одводна, водоводна и др. инсталација, громобрани, противпожарни и др. уреди

Помошни објекти кои се наменети за потребите на сите сопственици на станбената зграда

Земјиштето на кое е изградена зградата и другото земјиште што служи за нејзина употреба, во согласност со прописите за урбанистичко планирање.



Препорака за реновирање

Реновирање на една зграда може да иницира еден сопственик или пак група на сопственици, а потоа да се дискутира на наредниот Собир на сопственици. За иницирање и имплементација на проектот за реновирање, пожелно е да се формира работна група којашто во текот на сите чекори на проектот активно ќе му помага на претседателот на здружението или управителот на станбената зграда.

Работната група може да биде составена од станари во станбената зграда (најмалку три) кои ќе преземат одредени одговорности.

Работната група вообичаено ја подигнува свеста кај останатите станари за проблемите на зградата и организира заеднички настани.

Пред почетокот на зафатите за реновирање, работната група може да организира помош за стари и болни лица коишто не би можеле да го подготват сопствениот стан за превидените поправки, како што се замената на радијатори или прозорци (на пример со чистење на прозорските окапници или преместување и покривање на мебелот).



Конструктивна соработка во склоп на работната група © IWO e.V.

За самото реновирање, работната група треба да се состои од лица со искуство од повеќе области: на пример архитектура и градежништво, технички и инженерски работи и бизнис.

Работната група може да биде помогната од страна на енергетски контролор.



Клучна задача е мотивирање и комуникација со другите станари. Колку повеќе сопственици има во заедницата, толку поголема е разликата во финансиските можности и желбата за инвестирање.



Примери за активни заедници



Local initiative
in Kaunas/Lithuania.

Во станбената зграда од улица Христо Татарчев, општина Кисела Вода постигнато е значително намалување на потрошувачката на електрична енергија и оптоварувањето на електричната инсталација преку комплетна промена на светилките во лед, сервис на главниот хидрофор, како и зголемување на безбедноста на зградата со оспособување на противпожарниот систем и поставување на нова домофонска табла. Преземањето на овие мерки се резултат на одлуката на Собирот на сопственици да ја одберат Хабидом за управување со нивната станбена зграда.

Маалската градина „Зелени пространства“ во Берлин е дел од моделот на проект за домување „Отворени простори“, кој е меѓугенерациски, социјален и еколошки проект.

Градината порано се состоела од неколку дворови со непосеана, неупотребена и парцијално затворена земја. По реновирањето на станбените згради, дворовите се искомбинираа и редизајнираа. Жителите живеат според концепт на заедница, каде што градината во соседството е централна компонента. Засадувањето го следеше мотото: „автохтони и јадливи или употребливи“.

Има отворен простор за соседските состаноци, вештачко мочуриште, велосипедски паркинг со зелени покриви, објект за компостирање и тоалет, барака, „хотели“ за инсекти, песочен простор и опрема за играње ориентирана кон природата.



© Lichte Weiten e.V.



Контакти



Хабитат Македонија

www.habitat.org.mk – info@habitat.org.mk

Download
this info sheet:



www.comact-project.eu



@ComActProject



ComAct project

Единствената одговорност за содржината на оваа публикација ја имаат авторите. Таа не го одразува мислењето на Европската Унија. Европската ивршна агенција за клима, инфраструктура и животна средина (CINEA) и Европската комисија не се одговорни за било какво користење на информациите кои ги содржи оваа објава.



Овој проект е финансиран од програма за истражување и иновации на Европската Унија „Хоризонт 2020“, под договор за грант број #892054