

ABC prowadzącego zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej

W ciągu swojego życia każdy z nas niejednokrotnie uczestniczył w różnych zebraniach. Gdyby przyszło nam teraz ocenić jakość tych zebrań nasza uwaga niezawodnie głównej mierze skupiłaby się na osobach prowadzących te zebrania.

Nie ma w tym nic dziwnego, bowiem to właśnie od osoby prowadzącej zebranie w ogromnym stopniu zależy jakie to zebranie będzie.

Dlatego przygotowując zebranie wspólnoty mieszkaniowej warto jest jeszcze przed zebraniem zastanowić się nad kandydaturą osoby, która miałaby to zebranie prowadzić. Bardzo dobrze jeśli kandydat jest doskonale zorientowany w sprawach wspólnoty i celach, jakie mają zostać osiągnięte na zebraniu. Wiedza jaką posiada oraz indywidualne predyspozycje takie jak śmiałość, zdecydowanie, zdolność do parafrazy w znaczny sposób ułatwią prowadzenie zebrania i wpłyną na jego pozytywną jakość.

Osoba prowadząca zebranie pierwszych kilka minut powinna poświęcić na zapoznanie uczestników z porządkiem obrad, w sposób, który umożliwi jej stwierdzenie, czy wszyscy uczestnicy rozumieją każdy punkt porządku zebrania. Dopiero mając pewność, że punkty zebrania są dla wszystkich jasne i zrozumiałe prowadzący zadaje pytanie, czy ktoś zgłasza jakieś poprawki. Jeżeli tak, to właściciele zdecydują, czy dane poprawki ująć i zmienić porządek obrad.

W tej fazie zebrania prowadzący musi zmierzyć się równolegle z problemem spóźniających się osób. Jeżeli coś takiego wystąpi to należy to spóźnienie zignorować i nie przerywać zebrania. Jest to reakcja, która zminimalizuje skutki spóźnienia i nie spowoduje przeniesienia uwagi z porządku spotkania na osobę spóźnionego

Przyjęcie porządku obrad jest dla prowadzącego chwilą, w której po raz pierwszy styka się z elementem głosowania na zebraniu, głosowania, które musi przeprowadzić. **Niezwykle ważne jest, by przed głosowaniem dokładnie określić co zostaje poddane głosowaniu, a po przeprowadzeniu głosowania poinformować zebranych co zostało przegłosowane.** Na tym etapie zebrania może to się wydawać mało istotne, jednakże w jego dalszej części, kiedy po często burzliwych dyskusjach i wielu wnioskach przeprowadza się głosowanie może okazać się, że nie zachowując przedstawionej zasady uczestnicy gubią się, nie mają pewności co jest przedmiotem głosowania i jaki jest tego głosowania wynik. Dlatego, by mieć pewność, że uczestnicy zebrania głosują świadomie, osoba prowadząca musi przeprowadzać wszelkie głosowania w sposób jasny i klarowny.

Do podstawowych obowiązków osoby prowadzącej zebranie należy realizacja poszczególnych punktów przyjętego porządku obrad. Zadanie te prowadzący realizuje poprzez udzielanie głosu, prowadzenie dyskusji, i przeprowadzanie głosowania.

Mimo, że pozornie udzielanie głosu wydaje się zadaniem prostym, to w rzeczywistości wcale tak nie jest. **Udzielenie głosu uczestnikom prowadzący**

musi postrzegać jako obowiązek zapewnienia wszystkim uczestnikom zebrania możliwości wypowiedzenia się.

By to zrealizować niezwykle często konieczne jest powstrzymanie niektórych uczestników od zdominowania dyskusji, z jednoczesną umiejętnością zaangażowania w dyskusję innych osób obecnych na zebraniu.

Dynamika grupy, którą niewątpliwie jest zebranie właścicieli bywa bardzo różna. Trudno spodziewać się, że wszyscy uczestnicy będą równie aktywnie w zebraniu uczestniczyć. Bardzo często brak chęci do publicznego wypowiedzenia wypływa z cech osobowościowych, z leku, że nie zostaniemy zrozumiani, że nasze zdanie może wywołać sprzeciw, lub co gorsze lekceważenie. Prowadzący zebranie musi zachować czujność, by nie doprowadzić do tak zwanego „myślenia grupowego”. Jest to zjawisko, w którym bardziej lub mniej świadome dążenie członków grupy do zachowania jednomyślności zwycięża motywację do własnej oceny działań i przedstawiania stanowisk.

Bardzo łatwo ulec „myśleniu grupowemu” jeśli dyskusję dominuje osoba mająca autorytet, dużą wiedzę fachową lub władzę. Powstaniu tego zjawiska sprzyja również presja wywierana na uczestników, którzy starają się zaprezentować własne stanowisko lub zakwestionować stanowisko już zaprezentowane. Prowadzący obserwując zebranych powinien zauważyć, że uczestnicy zebrania niechętnie wyrażają swoje opinie, że nie krytykują wzajemnie swoich pomysłów i nie ujawniają informacji, które są rozbieżne z punktem widzenia innych uczestników zebrania. Są to zachowania, które jednoznacznie wskazują, że zebranie przestało być twórcze i mamy do czynienia z wytwarzającym się zjawiskiem „myślenia grupowego”. Jeżeli prowadzący tego nie zauważy doprowadzi do sytuacji, w której podjęte decyzje nie będą wynikiem oceny wielu różnych stanowisk i zdań właścicieli. Co za tym idzie podjęte decyzje nie będą faktycznym wyrazem woli większości właścicieli.

Dlatego prowadząc zebranie musimy obserwować uczestników zebrania, zachęcając do zabrania głosu osoby mniej aktywne, tworząc atmosferę sprzyjającą tej aktywności. Udzielając głosu nie zapominajmy o przedstawieniu osoby z imienia i nazwiska, a po zakończeniu jej wypowiedzi podziękujmy za jej udział w dyskusji.

Dla prowadzącego zebranie zadaniem z pewnością najtrudniejszym jest prowadzenie dyskusji. Osoba dobrze prowadząca zebranie to ktoś kto potrafi uzewnętrznić najlepsze cechy uczestników zebrania. Można to uzyskać tylko w przypadku kiedy prowadzący pokazuje, że szanuje i ceni każdego uczestnika za jego wiedzę i umiejętności, za chęć pracy na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Osoby, które czują się doceniane zdecydowanie częściej zabierają głos.

Na tym etapie zebrania problemem dodatkowo występującym jest chęć uczestników do jednoczesnego wypowiedzenia się. Najłatwiej zapanować nad tym dziękując uczestnikom za entuzjazm i zwracając uwagę na fakt, że bardzo istotne kwestie mogą zginąć w zgiełku wypowiedzi, dlatego wprowadza się zasadę, że w danej chwili wypowiada się tylko jedna osoba. Prowadzący kieruje dyskusją wskazując osoby, które mają zabrać głos w dyskusji.

Dyskusje bardzo często bywają burzliwe i kontrowersyjne. Jednak bez względu na to jakie emocje mogą budzić poruszane kwestie obowiązuje kultura i wzajemny szacunek. Podczas dyskusji można, a czasami wręcz należy podchodzić ostro do omawianych spraw i poglądów, w żadnym jednak przypadku nie może to przekładać się na krytykę osoby, która dany pogląd przedstawiła. **Prowadzący ma obowiązek zapewnić każdemu bezpieczeństwo wypowiedzi.** Osoba prowadząca zebranie powinna zachęcać do wyrażania różnych poglądów i opinii. Prowadząc zebranie musimy zadbać o to, czy wszyscy uczestnicy zrozumieli przedstawiane stanowiska. Jeżeli jakaś wypowiedź budzi wątpliwości pod względem zrozumienia warto poprosić, by autor wypowiedzi wyjaśnił ją.

Najlepszym sposobem, upewnienia się czy zwłaszcza dłuższa wypowiedź została właściwie rozumiana jest jej sparafrazowanie. W tym przypadku prowadzący zebranie modyfikuje treść wypowiedzi własnymi słowami zachowując jej zasadniczy sens. Upewnia się przy tym, czy właśnie to autor wypowiedzi miał na myśli. Umiejętność parafrazy jest niezwykle przydatna, ponieważ często w kilku zdaniach można ująć sens długiej, pokrętej wypowiedzi i sprawić, że będzie ona dla wszystkich uczestników jasna i zrozumiała.

Na tym etapie zebrania prowadzący musi zmierzyć się z nieodłącznym elementem dyskusji jakim są emocje. Kiedy jednak zauważy, że wymykają się one spod kontroli i zaczynają powodować sytuacje problemowe warto zaproponować krótką przerwę.

Prowadzący zebranie kieruje dyskusją tak, by zapobiegać zmianom tematu. Nie może jednak zapominać, że każde zebranie zawiera w sobie zrozumiały element towarzyski. Uczestnicy zebrania powinni czuć się w swoim towarzystwie dobrze. Sprzyja temu odrobina śmiechu i rozmów, zwłaszcza, że są to zjawiska zupełnie naturalne i potrzebne do uaktywnienia grupy. Trochę chaosu wpływa korzystnie, bo dzięki temu dyskusja staje się bardziej żywiołowa i emocjonalna. Prowadzący musi jedynie kontrolować nasilenie tych zjawisk obserwując kiedy zaczynają w zebraniu przeszkadzać i kiedy należy je z tego powodu ograniczyć, powracając do głównego tematu zebrania.

Każda dyskusja może stać się źródłem konfliktu. Socjologowie rozróżniają konflikty obiektywne i subiektywne. Konflikt obiektywny dotyczy pomysłów, problemów i proponowanych rozwiązań. Konflikt subiektywny skupia się na osobach, a nie na przedmiocie dyskusji. Konflikt obiektywny jest twórczym elementem dyskusji i tym samym staje się dla niej korzystny. Niestety istnieje realne niebezpieczeństwo, że może przerodzić się on w konflikt subiektywny skierowany na osobę.

Jeżeli prowadzący dostrzeże, że konstruktywna sytuacja konfliktowa zmienia się i zaczyna stawać się personalnym atakiem musi opanować konflikt reagując stanowczo i zdecydowanie.

Dyskusja przygotowuje uczestników zebrania do podjęcia decyzji w określonej sprawie. Jeżeli decyzje podejmowane są poprzez głosowanie to

zwłaszcza w sprawach kontrowersyjnych trudno uniknąć podziału na „zwycięzców” i „pokonanych”.

Prowadzący zebranie, który chciałby zminimalizować to zjawisko może próbować wpłynąć na zebranych, by podjęli trud wypracowania konsensusu, czyli decyzji, która byłaby możliwa do przyjęcia przez jak największe grono właścicieli.

Kiedy dochodzi już do głosowania osoba prowadząca zebranie ma obowiązek czuwać nad tym, by było ono wyrazem faktycznych stanowisk poszczególnych właścicieli. Wraca tu bowiem zjawisko „myślenia grupowego”. Bardzo często kiedy głosowane są decyzje trudne i kontrowersyjne pojawia się realna perspektywa, że przy zastosowaniu głosowania jawnego takie zjawisko wystąpi. Dlatego warto, by prowadzący przewidując takie sytuacje zaproponował przeprowadzenie głosowania tajnego, które jakkolwiek zajmie trochę więcej czasu to jednak umożliwi głosowanie bez skrępowania i presji ze strony innych głosujących.

Zebranie wspólnoty mieszkaniowej to najczęściej tylko kilka godzin, dla prowadzącego zebranie ten czas zdaje się jednak zdecydowanie dłuższy. Dla prowadzącego to maksymalna dyscyplina umysłu i wykorzystanie wszelkich zdolności w komunikacji interpersonalnej. W tak krótkim czasie od umiejętności jednej osoby zależy tak wiele.

Małgorzata Grzeško