

Organizacja zebrania właścicieli wyzwaniem dla zarządu i zarządcy wspólnoty mieszkaniowej.

Bardzo ważnym okresem w pracy zarządcy jest przygotowanie zebrania właścicieli. Zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w art.18 ust. 1 jest zobowiązany składać roczne sprawozdanie ze swojej działalności i zwoływać zebranie co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku (art.30 ust 1 pkt 2,3).

Zebranie przygotowuje się najczęściej ściśle współpracując z zarządem, zdarza się jednak, że to zarządca przygotowuje całe zebranie przedstawiając swoje propozycje do akceptacji zarządowi wspólnoty mieszkaniowej.

Im więcej zadań dotyczących przygotowania zebrania spoczywa na zarządcy tym większa jego odpowiedzialność za to, by przygotować zebranie w sposób, który zagwarantuje, że będzie to zebranie, na którym osiągnie się założone cele.

Niezwykle trudno zaproponować taki termin i godzinę rozpoczęcia zebrania, by odpowiadał on wszystkim właścicielom, dlatego warto rozesłać informacje o terminie zebrania na tyle wcześnie, by mogli oni dostosować plan swoich zajęć w sposób umożliwiający uczestnictwo w zebraniu. W tym miejscu chciałabym zwrócić uwagę na bardzo istotną kwestię – *uczestnictwo, czy obecność*. Istnieje wiele rodzajów zebrań, różnicujemy je w zależności od tego czego dotyczą, jakie są ich założenia, jaka treść i jakie osoby są na nich zgromadzone. Większość zebrań opartych jest jednak na współpracy osób w nich uczestniczących. Zebranie właścicieli jest procesem polegającym na wspólnej pracy. Trzeba bowiem wypracować i przyjąć plan gospodarczy na kolejny rok, a niejednokrotnie przyjąć strategię działań na rzecz nieruchomości na kilka kolejnych lat.

Uczestnictwo w zebraniu już w swej nazwie sugeruje aktywny wkład w przebieg spotkania. Termin „obecni na zebraniu” sugeruje jedynie bierne uczestnictwo. Dobrze przygotowane zebranie właścicieli to zebranie oparte na współpracy, gdzie widoczne jest zaangażowanie jego uczestników, a nie tylko ich obecność.

Żeby aktywnie uczestniczyć w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej trzeba mieć czas, by zapoznać się z proponowanym porządkiem obrad, projektami uchwał i założeniami planu gospodarczego. Dlatego zawiadamiamy właścicieli na tyle wcześnie, by im to umożliwić.

Miejsce, w którym odbędzie się zebranie jest również bardzo ważne. Sala, w której planujemy spotkanie musi zapewnić komfort do pracy. Zwracamy więc uwagę, na to, czy jest na tyle duża, by pomieścić wszystkich właścicieli. Zwróćmy uwagę na jej oświetlenie i wentylację. Nie bez znaczenia dla przebiegu zebrania jest również sposób ulokowania jego uczestników. Stół w kształcie okręgu lub ustawiony na kształt litery U daje możliwość ustawienia krzeseł w sposób najbardziej optymalny dla wzajemnych interakcji.

Takie ustawienia krzeseł nadają uczestnikom ten sam status i zachęcają do czynnego uczestnictwa w zebraniu. Stół prostokątny to zdecydowanie mniej korzystne rozwiązanie. Najczęściej jednak bywa tak, że organizujemy zebranie właśnie przy takim stole. Prostokątny stół sprzyja koncentrowaniu się uwagi na jednym lub na drugim jego końcu. Dlatego korzystając z takiego rozwiązania dobrze jest posadzić na jego końcu osobę, która współpracuje z prowadzącym zebranie. Zapewni to równowagę i uniemożliwi stworzenie w drugim końcu stołu skupiska osób niekoniecznie zajętych konstruktywnym uczestnictwem w obradach.

Całkowitym nieporozumieniem jest ustawienie stołów w sposób prezydialny. Jest to takie ustawienie, w którym zarząd i zarządca siedzą przy oddzielnym stole odsuniętym trochę od pozostałych uczestników zebrania.

Taka sytuacja natychmiast wywołuje oczywiste skojarzenie „*MY*” i „*ONI*”. Budzi to niepotrzebne - negatywne emocje u uczestników zebrania, wytwarza podświadomą chęć przeciwstawienia się, a to w konsekwencji nie sprzyja wypracowaniu wspólnego stanowiska.

Kiedy już zdecydowaliśmy o terminie i miejscu zebrania nadszedł czas na kolejny element w procesie przygotowania zebrania jakim jest ustalenie porządku obrad. Pozornie wydawać się może, że to nic trudnego. Jeżeli jednak spojrzymy na ustalenie porządku obrad z perspektywy celów jakie chcemy osiągnąć okazuje się, że wcale nie jest to takie proste. Sprawą oczywistą jest, że porządek zebrania zawiera stałe elementy następujące kolejno po sobie, jednak wielką sztuką jest takie przygotowanie danego punktu obrad,

by zagwarantować sobie optymalną możliwość uzyskania zaplanowanego celu. Dobrze przygotowane zebranie ma na celu doprowadzenie do aktywnego uczestnictwa w obradach zgromadzonych na nich właścicieli. Merytoryczną dyskusję i niekoniecznie przyjęcie bez zastrzeżeń propozycji przedstawianych przez zarząd czy zarządcę. Zebranie właścicieli może przyjąć proponowany wariant postępowania z nieruchomością, ale może również dzięki konstruktywnej dyskusji i dobrym pomysłom wypracować zupełnie nowy wariant lub po prostu zmodyfikować proponowany.

Zebrania wspólnot mieszkaniowych bywają długie i skomplikowane. Duża liczba współwłaścicieli, skłócone środowisko, czy po prostu trudne i kontrowersyjne decyzje do podjęcia to czynniki, które należy wziąć pod uwagę przygotowując porządek obrad. Bezcenna na tym etapie przygotowania zebrania jest znajomość jego uczestników. Znajac środowisko jesteśmy w stanie przewidzieć ewentualne trudności.

Jeżeli uważamy, że zebranie może być trudne, że z pewnością rozgorzeją spory powinniśmy zwiększyć poziom szczegółowości poszczególnych punktów zebrania. Możemy to zrobić w formie podpunktów lub w postaci załącznika, który będzie zawierał szczegółowe informacje dotyczące danego punktu obrad. Bardziej szczegółowe przedstawienie sprawozdania z działalności, czy proponowanego planu gospodarczego spowoduje, że właściciele, którzy mają

uczestniczyć w zebraniu lepiej się do niego przygotowują. Jeżeli istnieje możliwość wystąpienia wielu różnych często sprzecznych ze sobą stanowisk to w sytuacji sporu dużo łatwiej jest prowadzić dyskusję z ludźmi przygotowanymi, niż z takimi, którzy zapoznając się ze szczegółami w danej chwili improwizują swoje stanowiska wprowadzając do dyskusji chaos i niejednokrotnie brak sensu.

Zawiadomienie o zebraniu z dobrze opracowanym porządkiem obrad kończy pierwszy etap w przygotowaniu zebrania.

Niezwykle istotnym elementem decydującym o jakości zebrania jest właściwy dobór osoby prowadzącej zebranie i osób przedstawiających kolejne punkty planu obrad.

Co prawda przewodniczącego zebrania wybierają właściciele, tym niemniej jednak odbywa się to zgodnie z sugestią zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Najczęściej bywa tak, że zebranie prowadzi jeden z członków zarządu, zdarza się zwłaszcza w przypadku mało aktywnych wspólnot i zarządów, że zebranie prowadzi zarządca.

Przygotowując kandydaturę prowadzącego zebranie pamiętajmy, że powinna to być osoba ogólnie akceptowana przez właścicieli. Osoba kontrowersyjna wzbudzi niepotrzebne emocje i utrudni sprawne przeprowadzenie zebrania.

Dużo łatwiej pracować z właścicielami jeżeli znają oni i lubią osobę prowadzącą zebranie. Musi to być jednak osoba zdecydowana, która będzie potrafiła zapanować nad grupą w sytuacji, kiedy dyskusja zamieni się w pozbawiony konstruktywnych treści konflikt. Podobna zasada dotyczy osoby składającej sprawozdanie z działalności lub proponującej plan gospodarczy. Jeżeli będzie to osoba budząca powszechny sprzeciw to ten sposób myślenia przełoży się u właścicieli na odbiór przekazywanych przez nią informacji co w znaczny sposób utrudni ich przyjęcie.

Przygotowując i prowadząc zebranie musimy pamiętać, że od tego w jaki sposób właściciele uczestniczący w zebraniu będą je postrzegać zależy ich frekwencja w kolejnym zebraniu. Jeżeli uznają, że obrady są merytoryczne i konstruktywne w swej treści, tworzące dobry klimat dla nieruchomości to w takich spotkaniach będą chcieli uczestniczyć. Jeżeli ich ocena będzie negatywna, jeżeli uznają swoje uczestnictwo jako stratę czasu może się okazać, że kolejne zebranie z powodu małej frekwencji nie będzie zdolne do podejmowania uchwał.

Zorganizowanie i przeprowadzenie „dobrego” zebrania to wielka sztuka i ogromna odpowiedzialność. Od jakości odbytego zebrania zależy nie tylko cały kolejny rok pracy zarządu i zarządy, ale również wybór najlepszego wariantu pracy z nieruchomością.

Małgorzata Grzeško

