

Ingela Blomberg

Kerstin Kärnekull



Jak tworzyć wspólnie formy zamieszkania dla seniorów w Szwecji?

PRZEWODNIK



Ingela Blomberg jest architektem SAR/MSZ (Szwedzki Związek Architektów), pracownikiem naukowym oraz wykładowcą na KTH (Królewska Politechnika w Sztokholmie). Zajmuje się możliwościami zmian w zabudowaniach. Uczestniczyła w założeniu grupy BOOM. Jest autorką wielu książek na temat zmian w zabudowaniach i domach mieszkalnych ze wspólną gospodarką. Należy do grupy badaczy Mieszkać Wspólnie (BiG), jest także członkiem domu wspólnoty Strzemienne i przewodniczącą Stowarzyszenia Przyszłość, którego zadaniem jest budowa większej liczby obiektów tego typu w Sztokholmie.



Kerstin Kärnfull jest architektem SAR/MSA. W całej swojej karierze zawodowej zajmowała się sprawami zamieszkiwania. Była odpowiedzialna za badania i szkolenia jako szef do spraw rozwoju przy SABO (Szwedzkie Centrum Rozwoju - Mieszkania dla Dobra Społecznego) i w firmie szkoleniowej w sektorze budowlanym BFAB. Kerstin jest członkiem grupy badaczy Mieszkać Wspólnie (BiG). Od 1993 roku mieszka w domu wspólnoty Strzemienne. Jest autorką przewodnika „Budujemy dla seniorów” wydanym w 2011 r.

Ingela i Kerstin odwiedziły grupy wspólnot mieszkaniowych, domy wspólnej gospodarki i domy dla seniorów nie tylko w Szwecji, ale także w wielu innych krajach m.in. w Danii, Finlandii, Niemczech, Królestwie Niderlandów, USA i Japonii.

„Bygga senior-boende tillsammans – en handbok”

czyli:

„Jak tworzyć wspólnie formy zamieszkiwania dla seniorów w Szwecji - Przewodnik”

Czy może tak być w Polsce?

Adnotacja przed przeczytaniem

Ta książka ze Szwecji, to przewodnik, to manifest i podręcznik. Manifest pełen zapału do walki o lepszą starość w kraju dobrobytu. Podręcznik z konkretnymi radami, również dla seniorów w innych krajach. Być może senior z Polski potraktuje tą lekturę jako wzór dla siebie do działania w tym kierunku.

Przedkładamy tekst tej książki w formie wiernego tłumaczenia, naszym zdaniem jak najbliżej oddającego intencje autorek tekstu szwedzkiego. Zachowujemy autorski styl narracji praktyków szwedzkich bez literackiej ingerencji i upiększeń. To znaczy tak, aby polski czytelnik dokonał na własny użytek, niczym nie ograniczonej interpretacji i adaptacji do swoich warunków oraz posiadał inspirację do głębszych przemyśleń. By mógł zadać sobie pytanie:

Czy w Polsce taki model zamieszkania dla seniorów mógłby być pożądanym i możliwym?

Od tłumacza, korektorów i wydawcy tekstu w języku polskim

SVENSK BYGGTJÄNST

Autorzy : Ingela Blomberg i Kerstin Kärnekull Stowarzyszenie Mieszkać Wspólnie

Wydawnictwo i dystrybucja

AB Svensk Byggtjänst

11387 Stockholm

Telefon 08-4571000

www.byggtjanst.se

Publikacja wydana z inicjatywy programu rządowego "Mieszkać w dobrych warunkach na jesieni życia" kierowanego przez Centrum Środków Pomocowych. Cel programu to stymulacja kreatywności, rozwoju i nowego spojrzenia na sprawy mieszkaniowe seniorów. Informacje o więcej niż 60 projektach, seminariach i innych akcjach programu można znaleźć na stronie: www.hi.se/sv-se/Arbetsomraden/Projekt/bobrapaaldredar/

Copyright 2013 AB Svensk Byggtjänst i autorzy

Forma graficzna okładki: Karin Kindahl Normark, KMK Grafisk Form

Forma graficzna tekstu: Beate Pytz

Ilustracje: Jörn Villumsen z Bofaelleskab fra dröm til virkelighed.AEldre Sagen 2011

A ponad to:

Wolontarystycznie tłumaczył z języka szwedzkiego na język polski Adam Lech.

Adam Lech, aktywny senior (65 lat), zainteresowany projektami dla seniorów w różnych krajach , językoznawca (języki germańskie i romańskie), zamieszkały w Szwecji od połowy lat siedemdziesiątych, studia lingwistyczne w Polsce, Szwecji i Niemczech, pobyty naukowe w Austrii, Szwajcarii, Anglii, USA i na Łotwie.

Wolontarystycznie korektor tekstu polskiego Jerzy Lech – Pełnomocnik Zarządu Fundacji oraz Konrad Postawa - wolontariusz Fundacji.

Wolontarystycznie projekt okładki oraz wydanie elektroniczne publikacji (płyta CD oraz autorski ebook) przygotował Konrad Postawa - programista webowy, specjalista ds. Administracji i Wsparcia IT.

Skład i łamanie tekstu: Krzysztof Kapuściok



Fundacja Aktywny Senior jest liderem lokalnym w zakresie rozwoju wolontariatu osób dojrzałych, edukacji dorosłych, oceny i rozwoju kompetencji. Wspiera i motywuje do określania i realizowania celów życiowych i społecznych osób dorosłych. Fundacja jako partner i lider zrealizowała w tych obszarach projekty na poziomie gminy oraz w wymiarze europejskim w programach Grundtvig i Erasmus+.

W zakresie zmian strategicznych podejmuje działania w takich obszarach życia społecznego jak mieszkalnictwo senioralne, wspólnoty mieszkaniowe w tym sąsiedztwo oraz Domowe Wspólnoty Senioralne DOM jako wsparcie profilaktyczne przeciwdziałania samotności.

SPIS TREŚCI	str.
WSTĘP	7
WSPÓLNE ZAMIESZKIWANIE SENIORÓW – CO TO TAKIEGO?	9

ROZDZIAŁ 1

Początki i tworzenie grupy	9
Jak zacząć?	9
Jak możecie pracować?	10
Z doświadczeń kółka zainteresowań w Karlskronie?	13
Skąd możecie dowiedzieć się więcej?	14
Rozwój pomysłu o wspólnym zamieszkiwaniu	15
Dla seniorów czy dla osób w każdym wieku	15
Ile możecie zdołać?	15
Jedno mieszkanie lub więcej *	16
Wzajemne wspomaganie się lub kupowanie usług	19
Ekologia i współ-gospodarowanie	19
Powroty do domu i wyjazdy **	20
Koszty i forma wynajmu	21
Ile powinno kosztować mieszkanie?	21
Wybór formy wynajmu	22
Założenie grupy spółdzielczej	25
Kto powinien wybierać jako pierwszy?	26
Granica wieku – dyskryminacja lub nie?	27
Czas na podjęcie decyzji	27
Znalezienie współpartnerów i jak zacząć	28
Gmina kieruje możliwościami	28
Gmina odpowiada za planowanie	28
Ważny inwestor	30
Znalezienie współpartnera	30
Zakup budynku	31
Prosty i jasny pomysł założenia	31
Bycie własnym inwestorem – trudne ale intrygujące	32
Udział w planowaniu i projektowaniu	33
Architekt odpowiada za formę budynku	33
Fazy pomysłu i programu	34
Projektowanie i zakup	35
Własne mieszkanie	36
Budowa i przygotowania do przeprowadzki	37
Tak chcemy mieć, ale skąd na to weźmiemy? Finanse i umowa	37
Akredytywa budowlana i pożyczka mieszkaniowa	38
Przeprowadzka i zamieszkanie	40
Wreszcie wprowadzamy się!	40
Wspólnie znajdujemy formy współpracy	40
W pierwszym roku	42
Sąsiedzi przeprowadzają się, nowi przychodzą	42
Kontakt z właścicielem posesji i z zarządcą	43
Inspirować do powstania kolejnych grup	44
Rady dla pragnących sukcesu	45
Pamiętajcie o ...	45
Uważajcie na ...	45
Siedem kroków ku wspólnocie zamieszkania – podsumowanie	46

ROZDZIAŁ 2

GMINA MUSI COŚ ZROBIĆ	48
Planujemy również dla zdrowych seniorów	48
Jak może pomóc Gmina?	50

* (domyślnie tłumacz: jedno mieszkanie oznaczałoby tutaj tzw. kolektyw, popularna forma zamieszkania wśród młodzieży ze względu na wysokie koszty wynajmu)

** (domyślnie tłum. chodzi najprawdopodobniej o poczucie „własnego domu” we wspólnocie)

ROZDZIAŁ 3	
CO SIĘ DZIEJE W INNYCH KRAJACH?	53
Model Duński	53
Grupy seniorów w innych krajach	55
ROZDZIAŁ 4	
CZTERNAŚCIE PRZYKŁADÓW JAKO ŹRÓDŁO INSPIRACJI	57
(tłum. są to nazwy grup i ich adresy, proponuję zachować nazwę szwedzką; a tam gdzie to jest możliwe podaję tłumaczenie na język polski - nazwa własna uświadamia sens nowej fazy w życiu np. Färdknäppen, to po polsku Strzemienne czyli kieliszek wódki na drogę – rozumieć należy jako powodzenie w nowej fazie życia. Tak można oddać mentalność innej kultury)	
Trappan (Schody), Obbola, Umeå	58
Tersen (Tercja), Falun	62
Ljusternas strand (Brzeg z ościeniami), Säter	66
Förenade solhem (Stowarzyszenie Słoneczne Domy), Älmsta, Norrtälje	68
Boo Seniorhem (Boo Dom Seniora), Nacka	72
Färdknäppen (Strzemienne), Sztokholm	76
Sockenstugan (Dom Parafialny), Sztokholm	80
Majbacken, Göteborg	84
Kornet (Ziarno), Mölndal	88
Hinseblick, Karishamn	92
Bataljonen (Bataljon), Karlskrona	96
Russinet (Rodzynek), Lund	100
BoAktiv Landgången (Aktywne zamieszkiwanie Pomost), Malmö	104
Vila Ingrid, Ystad	108
ROZDZIAŁ 5	
RADY DOŚWIADCZONYCH	113
Spojrzenie na finanse jako narzędzie - pokonać wachania w samym sobie, Mats Wedberg, architekt	
i członek zarządu Stowarzyszenia Słoneczne Domy	113
Przygotujcie się, że będzie inaczej niż w waszych założeniach, Monica William-Olsson, założycielka i mieszkanka domu Strzemienne	114
Raz w górę, raz w dół! Birgit Assarson, aktywna przy zakładaniu grupy i domu wspólnoty Dom Parafialny ***	115
Wczesne decyzje o czynszu i kosztach budowy - jak pełna entuzjazmu grupa osiągnęła dobry rezultat. Juri Lütz, kierownik projektu Ziarno.	115
Musicie zarezerwować dużo czasu na szukanie pomysłów i czynny udział! Annika Johansson, kierująca projektem, doradca i obecnie mieszkanka Domu Parafialnego	116
W Göteborgu próbujemy nowych rozwiązań i współpracujemy ze Stowarzyszeniami budowy i zamieszkania. Peter Junker, szef planowania, Administracja Budynków w Göteborgu	117
ZAŁĄCZNIK: DOBRZE WIEDZIEĆ	119
Różne formy zamieszkania dla seniorów	119
Terminologia pojęć i nazw własnych, formy zamieszkania, prawa	120
KONTAKTY I STRONY INTERNETOWE	123
CO CZYTAĆ DALEJ	125

*** (tłum. Wyrażenie „raz w górę raz w dół” popularne w j. szwedzkim, pochodzące z j. ang. tłumaczę tutaj w ten sposób, występuje ono już w j. polskim w tekstach POLITYKI np. jechać jak roll-coasterem czyli kolejką górską w wesołym miasteczku)

..OG DER
KAN FÆLLES-
STUEN MED
VÆRKSTED
LIGGE..!



A tam będzie też pokój uniwersalny i warsztat!

WSTĘP

W społeczeństwie szwedzkim toczą się rozmowy między ludźmi, którzy zastanawiają się, w jakich warunkach będą mogli mieszkać na jesieni życia. Większość z nich nadal będzie mieszkała we własnym mieszkaniu i w sobie dobrze znanym środowisku. Wielu znajdzie coś nowego w dużym wyborze dobrych, normalnych mieszkań. Część z nich będzie szukała czegoś nowego wśród dostępnych już mieszkań dla seniorów.

Ale będą i tacy, którzy chcą czegoś więcej. Rozmyślają o możliwościach stymulacji ich życia, kiedy nie będą już aktywni zawodowo. Myślą o współpracy z sąsiadami jako dodatku do rodziny i przyjaciół będących daleko. Chcą poczucia bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania, w którym są znani. Myślą o wartości faktu, że będą mogli robić różne rzeczy wspólnie, wspomagać się wzajemnie i unikać kupowania usług. Myślą po prostu o możliwości wspólnego zamieszkania blisko siebie i radości z wzajemnego towarzystwa.

Nasz przewodnik jest dla wszystkich, którzy szukają możliwości wspólnego zamieszkiwania we własnym mieszkaniu i ze wspólnie użytkowanymi przestrzeniami. Czy są już jakieś wzorce? Jak należy zacząć? Jak sformułować swój pomysł? Z kim można współpracować? W jaki sposób nasze marzenia mogą stać się rzeczywistością?

Wszystkie te pytania są ze sobą powiązane i mają wpływ na siebie. I dlatego też nie ma na nie jednej gotowej już odpowiedzi, są to bardziej małe „klocki”, które można złożyć wspólnie na różne sposoby.

Owe „klocki” w przewodniku pochodzą z różnych stron. Od grup, które osiągnęły swój cel i wprowadziły się już do obiektów swoich pomysłów. Od grup inspirujących do takiej formy zamieszkiwania. Od firm deweloperskich i wspomagających kierowniczych projektów. Od świetnych architektów i zaangażowanych polityków. Można tu również znaleźć opis doświadczeń grup, którym się nie powiodło. Są też przykłady pochodzące z innych krajów, ponieważ pragnienie wspólnego zamieszkiwania istnieje wszędzie na świecie.

Mało jest osób w branży budowlanej przyzwyczajonych do grup ludzi szukających dobrych form zamieszkiwania, chcących kształtować je wspólnie. Będzie to więc trudne a zarazem przyjemne i dla was, decydujących się na taką próbę. Kiedy już będziecie mieli wasze przedsięwzięcia poza sobą i będziecie już po przeprowadzce, odkryjecie, że wasze zabiegi były warte zachodu. To, co będziecie robić, spotka się z zainteresowaniem sąsiadów i przyjaciół i będzie miało wpływ na lokalną debatę. Nowe pomysły i idee zapuszczają korzenie. Z czasem wyrośnie nowy sposób planowania. Będzie to już aktywne planowanie, a nie tylko jego zamiar. Będzie to też nowe spojrzenie na własną inicjatywę i własną odpowiedzialność.

Grupa Mieszkać Wspólnie(BiG) już od 35 lat angażuje się w dyskusję na temat lepszych i przyjemniejszych form zamieszkiwania. Grupa ta pisała i informowała o temacie, jak również ma za sobą wiele wizyt w różnych obiektach. Większość materiału zamieszczonego w przewodniku jest rezultatem spotkań grupy BiG z aktywnymi, zainteresowanymi i zaciekawionymi ludźmi w Szwecji i innych miejscach na świecie. Pozostali członkowie grupy to Ann Norrby, Eva Eisenhauer, Gunilla Lundahl, Inga-Lisa Sangregorio oraz Sonja Vidén- grupa przyjaciół, wspólnych dyskusji i podróży.

Dziękujemy serdecznie wszystkim, którzy zezwolili nam na wizyty i wywiady oraz którzy wspomogli nas pomysłami, materiałami i innymi punktami widzenia. Dziękujemy przede wszystkim tym, którzy mieszkają w czternastu przykładowych obiektach podanych w przewodniku. Składamy podziękowanie tym grupom, które są w trakcie planowania nowego zamieszkania i wszystkim pozostałym za wskazówki i za udostępnienie tekstów i fotografii.

Sztokholm, w marcu 2013

Ingela Blomberg i Kerstin Kärnfull - Stowarzyszenie Mieszkać Wspólnie

ROZDZIAŁ 1

WSPÓLNE ZAMIESZKIWANIE SENIORÓW – CO TO TAKIEGO?

Co to jest wspólnota mieszkaniowa? To po prostu pewna liczba samodzielnych mieszkań, wszystkie z kuchnią i łazienką, oraz z dostępem do wspólnych pomieszczeń. Mieszkać wspólnie oznacza również, że jest się zrzeszeniem oraz, że współpracuje się nad rozwiązywaniem różnych problemów życia codziennego. Ile jest do zrobienia wspólnie może się bardzo różnić.

Nasz przewodnik składa się z pięciu części. W pierwszej części opisane jest wspólne planowanie, jego realizacja i przeprowadzka do zaprojektowanego przez siebie miejsca zamieszkania. Całość jest podsumowana w siedmiu etapach.

W drugiej części omawiana jest ważna rola gminy oraz sposób, w jaki gmina może pomóc grupie szukającej wspólnego miejsca zamieszkania.

Część trzecia opisuje, co się dzieje w kilku innych krajach, gdzie idea wspólnot mieszkaniowych istnieje już od lat osiemdziesiątych i gdzie stale pojawiają się nowe projekty.

Część czwarta prezentuje 14 różnych przykładów istniejących już wspólnot. Nie są one podobne do siebie. Oznacza to, że wspólne zamieszkanie może być realizowane w różny sposób.

W końcowej piątej części siedem osób, które były aktywne przy planowaniu i tworzeniu wspólnot, dzielą się swoimi doświadczeniami i dają wskazówki.

W załączniku można znaleźć definicje pojęć, propozycje książek, stron internetowych oraz inne rzeczy, które mogą być pomocne przy tworzonemu projekcie.

Początki i tworzenie grupy

Jak zacząć?

Wasze rozmowy o zamieszkaniu we wspólnocie na „jesieni życia” mogą się zacząć, kiedy kilka osób, grupa przyjaciół lub kolegów z pracy, zupełnie na luzie, zaczyna rozmawiać o mieszkaniu w późniejszym okresie życia, gdy dzieci już wyprowadziły się, lub kiedy przejście na emeryturę zmieniło wasze warunki życia.

Co jest powodem tego, że myślicie w inny sposób? Niektórych pociąga możliwość mieszkania blisko drugich osób, innych zaś towarzystwo i przyjemność. Niektórzy zaczynają pojmować, że ich obecne mieszkanie jest niepotrzebnie duże i trudno o nie zadbać, że będą trudności, jeżeli „coś się stanie”. Rozmowy te świadczą o tym, że możecie sobie wyobrazić inne mieszkanie od tego, w którym mieszkacie obecnie.



Mamy tutaj tylko siedzieć i starzeć się- czy mamy znaleźć coś zupełnie innego?

By zamieszkanie we wspólnocie z innymi było realistyczną alternatywą, nowa forma zamieszkania musi być odczuwana przez was jako „lepsza od wcześniejszej” w kilku ważnych punktach. Waszym zamiarem jest przeprowadzka do czegoś bardziej pociągającego w porównaniu z waszym obecnym mieszkaniem niż tylko jako opuszczenie mieszkania z ograniczeniami.

Na początku wasze rozmowy nie będą miały żadnej struktury. Czasem trzeba odczekać, by wasze pomysły dojrzały. Po pewnym czasie dojdziecie do wniosku, że rzeczywiście chcecie stworzyć inną formę zamieszkania. Wtedy też grupa musi się powiększyć o osoby, które mają podobne pomysły na przyszłość. Możecie zgromadzić nowych zainteresowanych projektem, rozmawiając z przyjaciółmi, kolegami z pracy lub innymi osobami spotkanymi w różnych okolicznościach. Pojawia się wtedy konieczność stworzenia grupy, by zacząć projekt na poważnie. Zaczyna się wówczas faza działania z wyraźnym celem.

Jak możecie pracować?

Opowiadajcie o sobie samych, o swoich marzeniach i pomysłach. Mówcie, co jest źródłem waszej inspiracji, zacznijcie również dawać pod dyskusję wasze wspólne wizje. Nie zapominajcie o waszych oczekiwaniach od przyszłego życia. Opisujcie, co jest najważniejsze dla każdego z was w przyszłym miejscu zamieszkania. Szukacie przede wszystkim wspólnoty czy też przystępnego na wasze możliwości mieszkania lub być może chcecie uczestniczyć w ekologicznym projekcie? Może, jest to po prostu dla was dostęp do przyjemnego mieszkania blisko ludzi, myślących tak jak wy?

Będziecie mieli dużo zebrań, pracy w grupach roboczych i w prowadzeniu kółek samokształceniowych. Będziecie zdobywali wiedzę z książek i z Internetu, w workshopach i na wycieczkach w celach naukowo-badawczych. Starajcie się mieć konkretny dzień w tygodniu na zebrania, co dwa, co trzy lub co cztery tygodnie lub stosownie do fazy, w której aktualnie jesteście. Trzymajcie się porządku dziennego na zebraniach i jednocześnie starajcie się znaleźć czas dla prywatnych opowiadań. Dopilnujcie by to, o czym dyskutujecie, było użyteczne w przyszłości. Sporządzajcie protokoły z zebrań, zapisujcie wszystkie wspólne decyzje. Starajcie się utrzymać wcześniej ustalone ramy czasowe.

Kilka ważnych punktów do dyskusji:

- Ile mieszkań chcecie mieć?
- Gdzie będzie się znajdował budynek?
- Ile pomieszczeń będzie wspólnych?
- Co chcecie robić wspólnie?
- Ile odpowiedzialności jesteście w stanie wziąć na samych siebie?

Później pojawiają się bardziej konkretne pytania, takie jak:

- Jakimi zasobami finansowymi dysponuje grupa?
- Która forma wynajmu będzie najlepsza?
- Jak utrzymać niskie koszty projektu?

Lista życzeń kooperatywnego zrzeszenia lokatorów Lagnö Bo

Dzielenie zadań między sobą

>> Chcielibyśmy życzyć sobie tego wszystkiego w naszym wspólnym, wygodnym i trwałym domu!

To jest miejsce dla marzeń i pomysłów! Wszystko jest możliwe! Jak chcesz mieszkać? Podaj swoje zdanie na naszej liście!

Ogród zimowy, bar hiszpański, sala przyjęć, jadalnia, kuchnia, duże zaplecze kuchenne z płytą grzewczą, piec z gorącym powietrzem i pomieszczenie do sortowania odpadów!

Pokój dzienny, pokój gościnny, pralnia z suszarnią i magłem, stolarnia, pokój do prasowania i szycia, magazyny do mieszkań, wspólny skład wewnątrz i na zewnątrz, spiżarnia w piwnicy i spiżarnia do wspólnego i prywatnego użytku.

Konserwatorzy budynku/osobisty kamerdyner, sauna, połączenie szerokopasmowe, pokój w drewnie, kompost, ogród lub działka, zwierzęta domowe, pomieszczenie do sortowania śmieci, pomieszczenie do treningu, basen, miejsce na ogniska.

Plac na świeżym powietrzu, zaciszny pokoik z biblioteką i komputerem, ekran i projektor, szklarnia, kolektor słoneczny i zbiorniki z wodą, fotowoltaiczne wykorzystanie energii słonecznej, miejsce postojowe samochodów ze wspólnym samochodem, łódka na przystani, rower napędzany elektrycznie, parking, magazyn dla rowerów, samochód napędzany elektrycznie z garażem, piwnica.

Krzewy jagodowe, drzewa owocowe, tor do gry w kręgle, magazyn ze sprzętem do sprzątania, pokój do zabaw, telewizor, ławki wewnątrz i na zewnątrz, grill, aparatura do odtwarzania muzyki, tablica ogłoszeń, telefon wewnętrzny.... a w mieszkaniach chcemy mieć.... łazienkę, kuchnię-jadalnię, szafę do ubrań, spiżarnię, szerokie pomieszczenia bez drzwi, kominek, balkon/miejsce na świeżym powietrzu, wykusz.

I chcemy również mieć... <<

Jak sądzisz, co byłoby przyjemne w twoim miejscu zamieszkania...?"

<http://lagnogard.wordpress.com>

Ważne jest, żeby nie tylko zapaleńcy byli obarczani zadaniami. Nie będzie to funkcjonowało na dłuższą metę. Jak powiedział jeden z członków nowo założonej grupy: „Jestem bardzo zainteresowany projektem! Dzwońcie do mnie, kiedy już będzie czas na przeprowadzkę!”. Tego projektu mieszkaniowego nigdy nie zrealizowano.

Zastanówcie się, w jaki sposób chcecie podejmować decyzje, głosując czy



Tu biegnie moja granica!



Patrz, tutaj są tacy, którzy szukają takich jak my do swojej wspólnoty mieszkaniowej!

dyskutując, aż znajdziecie właściwe rozwiązanie. Rozważcie, co może się zdarzyć, jeżeli nie będziecie zgodni. Wiele razy znajdziecie się w sytuacjach, w których będą występować różne życzenia grupy.

By dotrzeć do tych, którzy nie wiedzą o waszym istnieniu, możecie rozpowszechniać informacje poprzez pozostawianie ulotek w bibliotekach lub innych odpowiednich miejscach jak biura pośrednictwa mieszkaniowego, stowarzyszenia oświatowe, urzędy władz gminnych itp. Zapraszamy innych na zebrania informacyjne i skontaktujcie się z lokalną prasą. Istnieją również inne możliwości rozpowszechniania informacji. Możecie nawiązać kontakt z Aktiv Senior, Kollektivhus Nu lub Föreningen för Byggemenskaper (tłum. nazwy Stowarzyszeń istniejących w Szwecji), które mają informacje o bieżących projektach na swoich stronach internetowych. Skontaktujcie się również z PRO (tłum. Ogólnonarodowa organizacja rencistów w Szwecji), SPF (tłum. Szwedzkie stowarzyszenie pracowników) i z innymi miejscowymi Zrzeszeniami. Im szerzej informujecie o pomysłach i planach grupy, tym lepiej. Starajcie się być otwarci na przyjęcie nowych członków, zajmijcie się osobami, które stają się członkami grupy, a które nie były przy początkach tworzenia waszej wizji. Z czasem nastąpi moment, w którym zauważycie, że grupa składa się z osób nie znanych Wam wcześniej! I to będzie bardzo emocjonujące.

Grupa będzie się stale zmieniać, niektóre osoby was opuszczą a przyjdą nowe. Kiedy będziecie już w kontakcie z władzami Gminy, możliwymi inwestorami lub wręcz finansistami, ważne jest by grupa była odpowiednio duża i jednocześnie stosunkowo ustabilizowana. Stwórzcie organizację. Stowarzyszenie zwykłe/ bez dochodowe w tej fazie jest odpowiednie dla waszych zamiarów, zadbajcie o możliwie niską roczną opłatę członkowską. Będą wam potrzebne środki na opłacenia fotokopii, opłat pocztowych, strony internetowej i innych rzeczy. Bycie członkiem stowarzyszenia oznacza również zastanowienie się, czy to jest rzeczywiście to, czemu należy poświęcić wkład waszej pracy i to do czego warto będzie się wprowadzić. Zbadajcie, czy w waszej okolicy są już odpowiednie formy wspólnego zamieszkania. Sieć organizacyjna Aktiv Senior (tłum. Aktywny Senior) ma przewodnik zawierający opis form zamieszkania dla seniorów i tzw. trygghetsslägenheter (tłum. mieszkań z zagwarantowaną pomocą) w całym kraju. Wiele Gmin informuje również na swoich stronach internetowych o mieszkaniach dla seniorów. Możecie zaprosić ich przedstawicieli, organizujcie wycieczki w celach naukowo-badawczych, starajcie się poznać dokładnie ich doświadczenia.

Założcie kółko samokształceniowe- jest wiele dobrych materiałów, które mogą być użyte w celach poznawczych. Przykłady programu takich kółek znajdziecie między innymi w Seniorhusförening (tłum. Zrzeszenie Domów dla Seniorów) w Karlskoga, opracowanego na bazie ich własnego podręcznika, w Zrzeszeniu Bo Ihop (tłum. Mieszkać Razem) założonym na bazie książki „Bygga för seniorer” (tłum. „Budujemy dla seniorów”) i Kollektivhus Nu (tłum. Kolektyw Obecnie) z książki „Gemenskap i samarbete” (tłum. Wspólnota i współ-

praca). Jeżeli chcecie nauczyć się więcej o uprawnieniach Stowarzyszeń kooperatywnych, możecie sięgnąć również po gotowy materiał. Współpracujcie z jakimś Stowarzyszeniem oświatowym, wtedy otrzymacie pomoc i poparcie w waszych wysiłkach i pracy nad projektem.

Z doświadczeń kółka samokształceniowego w Karlskronie

Dom Seniora w Karlskronie zezwolił pracownikowi naukowemu, Ulrice Harris, przyjrzeć się pracy kółka o tematyce zamieszkiwania seniorów i przeprowadzić wywiad z kilkoma jego członkami. W ich raporcie znalazła się dyskusja, z czym należy się liczyć zaczynając przygotowania do przeprowadzki w nowe miejsca dla seniorów:

>> Przeprowadzka do domu dla seniorów lub bardziej dostępnego miejsca jest długim procesem wymagającym od nas bardzo wiele: uczuciowo, czasowo i praktycznie. Proces ten może trwać wiele lat, od pierwszych myśli o znalezieniu dla siebie bardziej stosownego mieszkania, aż do momentu aktywnego szukania, podjęcia konkretnej decyzji o przeprowadzce, przejrzeniu i uporządkowaniu naszego dobytku, sprzedania starego mieszkania, przeprowadzenia i dostosowania się do nowego miejsca zamieszkania

Dla niektórych spraw, czysto praktycznych, w centrum zainteresowania może znaleźć się: którego pośrednika należy wynająć, jak wygląda strona finansowa, które rzeczy należy zachować i co trzeba wyrzucić? Dla innych są to zmiany związane z uczuciami, które się budzą w trakcie procesu, akceptacja tego, że się starzejemy i stajemy mniej ruchliwi, że trzeba pożegnać się z tym, co było naszym domem w większej części naszego dorosłego życia i jak chcemy, by przyszłe mieszkanie wpłynęło na to, byśmy mogli żyć życiem, które chcemy mieć tak długo, jak tylko to jest możliwe.

Wszystkie wymagania, które udzielający wywiadu stawiają swojemu przyszłemu miejscu zamieszkania, być może nie będą mogły być spełnione. Jeżeli żąda się metrażu 85 m² trzeba być przygotowanym na jego opłacenie, zwłaszcza, kiedy wchodzi w grę nowe budownictwo. Mieć duży metraż i jednocześnie niski czynsz to rzadka kombinacja. Być może należy podzielić wymagania na dwie grupy: te, które uważa się za niemożliwe do pertraktacji i te które można zamienić w życzenia. To wymaga pewnego procesu myślowego, który może potrwać jakiś czas, ale który jest ważny, by zapewnić sobie poczucie zadowolenia z atmosferą domu w nowym miejscu zamieszkania <<

Skąd możecie dowiedzieć się więcej?

W wielu miejscach w Szwecji istnieją Zrzeszenia, które bezinteresownie pracują na rzecz mieszkań dla seniorów i wspólnot mieszkaniowych dla nich. Kontaktując się z nimi, dowiedziecie się więcej, dostaniecie informacje o innych grupach i propozycjach o możliwości wizyt w celach poznawczych. Mają one szeroką siatkę kontaktów, chociaż działają w danej Gminie lub Regionie.

Istnieją również przedsiębiorstwa i zrzeszenia, które profesjonalnie zajmują się budowaniem i administracją wspólnot mieszkaniowych lub też poradami i konsultacjami. Niektóre z nich wymienione są w tabelach informacyjnych w załączniku: >> Dobrze wiedzieć <<

Tabela informacyjna o zrzeszeniach zajmujących się wspólnotami mieszkaniowymi dla seniorów

Nazwa	Profil	Strona internetowa/ Kontakt
Zrzeszenie Seniorhus, Karlskrona	stara się zwiększyć ofertę dostępnych finansowo, specjalnych mieszkań dla seniorów, wyposażonych we wspólne pomieszczenia; świetna strona internetowa z mnóstwem informacji	www.seniorhus.se
Zrzeszenie Boihop, Göteborg	stara się zwiększyć liczbę wspólnot mieszkaniowych dla „drugiej połowy życia”, jest również organizacją zwierzchnią dla grup i zrzeszeń; planuje aktualnie projekt wspólnie z komunalnym przedsiębiorstwem budowlanym (2013)	boihop@gmail.com
Zrzeszenie Przyszłość, Sztokholm	działa na rzecz wielu wspólnot; planuje aktualnie projekt otwarty dla każdego wieku (2013), a potem projekt dla „drugiej połowy życia”	www.boframtiden.se
Ypsilon Närboförening / Närbo, Skania	stowarzyszenie szuka obiektu/projektu do przebudowy w regionie Österlen i Malmö	Facebook-grupp, opłata członkowska 50 koron
Lagnö Gård, Trosa	opracowano tu koncepcje zamieszkiwania seniorów na małą skalę, opartą na wspólnocie, aktywnym uczestniczeniu i dbaniu o środowisko naturalne; zrobiono film o pracy grupy i jej doświadczeniach	http://lagnogard.wordpress.com
Nätverket Aktiv Senior	zrzeszenie dysponuje przewodnikiem do wielu miejsc dla seniorów w całym kraju z szeroką informacją o sprawach seniorów- www.aktivsenior.se/SeniorBOGuiden/	www.aktivsenior.se/SeniorBOGuiden/
Coompanion	zwraca się przede wszystkim do doradców przedsiębiorstw, informuje również o kooperatywnym prawie wynajmu, kooperatywach dla osób starszych; istnieje w każdym „län” (tłum. termin Szwedzki, odpowiednik województwa w Polsce)	www.coompanion.se/aldrekooperativ.aspx

Rozwój pomysłu o wspólnym zamieszkanii.

Dla seniorów czy dla osób w każdym wieku?

Z kim chcecie mieszkać? Obecnie istnieją dwie różne formy wspólnot mieszkaniowych w Szwecji. W pierwszej z nich można znaleźć domy z osobami w każdym wieku. W praktyce oznacza to, że nie ma żadnych ograniczeń wieku ani w górę ani w dół. W tego rodzaju wspólnotach mieszkaniowych może wystąpić dominacja rodzin lub osób samotnych z dziećmi, nawet jeżeli znajdzie się miejsce dla osób starszych.

Drugi model jest typowy dla osób z „trzeciej fazy życia” lub „drugiej połowy życia”. Rozumie się przez to „młodsze wiekiem starsze osoby, nie mające w domu dzieci poniżej osiemnastu lat”. Mniej więcej 25 takich obiektów mieszkaniowych zbudowano w ostatnich dwudziestu latach w Szwecji.

Wspólnoty mieszkaniowe dla seniorów istnieją już na dużą skalę od lat osiemdziesiątych w Danii, Niemczech i Holandii. Są one przeznaczone dla osób w drugiej części życia z wyraźnym zamiarem, by wzajemnie zapewnić sobie pomoc i poczucie wspólnoty.

Ile możecie zrobić sami?

Inne ważne pytanie to: ile chcecie zrobić wspólnie i czy jesteście w stanie wziąć na siebie wspólną odpowiedzialność? Budynek można tak zaplanować, by był rozszerzoną formą zamieszkania dla seniorów, gdzie głównym punktem byłaby możliwość bycia razem i wspólnego spędzania czasu, bez żadnych innych zobowiązań, niż tylko bycie członkiem stowarzyszenia.

Bazą innej wspólnoty mieszkaniowej mogą być również jakieś wspólne zobowiązania, jak przykładowo regularne wspólne odżywianie się, opieka nad ogrodem, odpowiedzialność za pomieszczenia w budynku i tym podobne. Doświadczenie z Danii uczy nas, że ważne jest spotykanie się przy różnych okazjach np. przy jedzeniu. Nie musi to być tak częste jak pięć dni w tygodniu. Badania wykazały, że mieszkający we wspólnotach, gdzie nie przyrządza się wspólnie posiłków, są mniej zadowoleni. Wielu członków tych wspólnot uważało, że wspólne jedzenie byłoby trudne do zniesienia i dlatego też zrezygnowali z tego pomysłu od samego początku.

W Szwecji mamy wiele przykładów na to, że wspólne posiłki dobrze smakują, są tanie, oszczędzają dużo czasu, a poza tym przyjemnie jest wspólnie je przygotowywać i razem zjeść.



Wspaniale, że ty również mieszkasz w naszej wspólnocie!



Wspólne gotowanie jest przyjemniejsze, zaoszczędza dużo czasu i zmniejsza koszty żywienia

Jedno mieszkanie lub więcej?

Gdzie chcecie mieszkać? Gdzie znajduje się wasz dom? Może to być dom wielorodzinny w mieście, położony centralnie lub na peryferiach, być może blisko natury. Może być również dom na wsi. Może to być duży dom ze wszystkimi mieszkaniami i wspólnymi pomieszczeniami w jednym i tym samym budynku lub kilka budynków, połączonych wewnątrz ze sobą. Może to być jak np. w Danii forma zamieszkania w tzw. „markbostäder” (tłum. mieszkania bezpośrednio na gruncie/parterowe bez barier) z dostępnym wspólnym budynkiem tzw. „faelleshus” (tłum. dodatkowy wspólny budynek dla członków wspólnoty). W Szwecji z całą pewnością większość osób ceni sobie i preferuje, możliwość poruszania się wewnątrz budynku, między strefą prywatną i wspólną, w okresie ciemnych i zimnych pór roku.

Ile mieszkań i jakiej wielkości?

We Wspólnotach mieszkaniowych prywatne mieszkania przyporządkowuje się wspólnym pomieszczeniom w różnej ilości od 10-15 mieszkań do 75 lub więcej. Wspólnoty z wyższym stopniem wspólnych zobowiązań i w których regularnie przygotowuje się wspólnie posiłki, obejmują swoim zasięgiem odpowiednio między 25 do 50 mieszkań. Jeżeli budynek będzie większy, może być zbyt trudny do osiągnięcia bezpośredni kontakt ze wszystkimi, aby w łatwy sposób móc wspólnie podejmować decyzje. Natomiast mniejsza liczebnie wspólnota może ryzykować, że będzie ciężiej dla grupy, jeżeli niektórzy z mieszkających, z różnych przyczyn, nie będą mogli dać sobie rady ze swoimi obowiązkami.

Jak duże mają być mieszkania zależy od planujących przeprowadzkę do nowego projektu. W „domu z nieobecnyimi dziećmi”, to znaczy z mieszkaniami dla jednej lub dwóch osób, większość mieszkań może składać się z dwóch pokoi z kuchnią. Do tego można dodać kawalerki i mieszkania trzypokojowe, być może nawet kilka czteropokojowych.

W budynku przeznaczonym dla osób w każdym wieku, potrzebne będą także duże mieszkania cztero i pięciopokojowe lub nawet większe. U rodzin z dziećmi zauważa się tendencję, by mieć ich jeszcze więcej, kiedy wprowadzają się one do bardziej kolektywnych form zamieszkania.

Mieszkania nowo budowane, z pewnością mogą mieć nieco mniejszy metraż niż to jest normalnie przyjęte, ponieważ budynek będzie miał korzystniejsze większe wspólne pomieszczenia. Kuchnie w takich mieszkaniach mogą być gorzej wyposażone w porównaniu z „normalnymi” mieszkaniami, łazienki nie muszą być wyposażone w pralki, ponieważ wspólna pralnia może być dużo lepiej urządzona i może stać się przyjemnym miejscem spotkań.

Jest oczywiste, że wewnątrz budynku musi być dostępne dla osób ruchowo upośledzonych według obowiązujących dzisiaj zaleceń i rozwiązaniach różnych



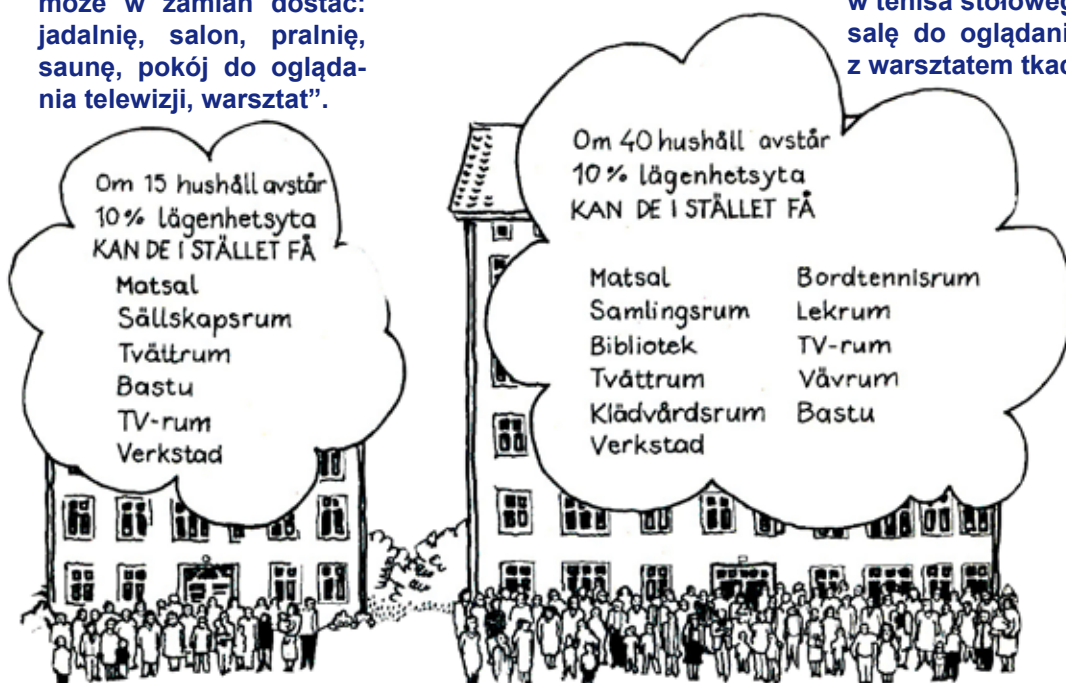
Drzwi muszą być szerokie!

detali. To samo dotyczy również wejść, balkonów i miejsc na świeżym powietrzu.
Wspólne pomieszczenia

Jaki wspólny metraż i jakiego rodzaju wspólne pomieszczenia chcecie mieć, zależy od tego, co planujecie zrobić razem, jak również od waszych możliwości finansowych. Wartość wspólnych pomieszczeń leży w tym, że wszyscy mają dostęp do nich jednocześnie, zapewniając każdemu robienie rzeczy niemożliwych inaczej do zrobienia w mieszkaniu, jak na przykład: renowacja mebli, ćwiczenia gimnastyczne lub tkanie i temu podobne. Odległość 5-10 metrów kwadratowych od mieszkania może być tu średnim miernikiem. Koszty wspólnego metrażu powinny być wliczone do czynszu lub opłaty za poszczególne mieszkanie, by uczynić niemożliwym ich sprzedanie lub wykorzystanie do czegoś innego.

„Jeśli 15 gospodarstw domowych odstąpi 15% metrażu swego mieszkania, może w zamian dostać: jadalnię, salon, pralnię, saunę, pokój do oglądania telewizji, warsztat”.

„Jeśli 40 gospodarstw domowych odstąpi 10% metrażu, może w zamian dostać: jadalnię, salę do zebrań, bibliotekę, pralnię, pokój do pielęgnacji ubrań, salę do gry w tenisa stołowego, salę do zabaw, salę do oglądania telewizji, pokój z warsztatem tkackim, saunę.



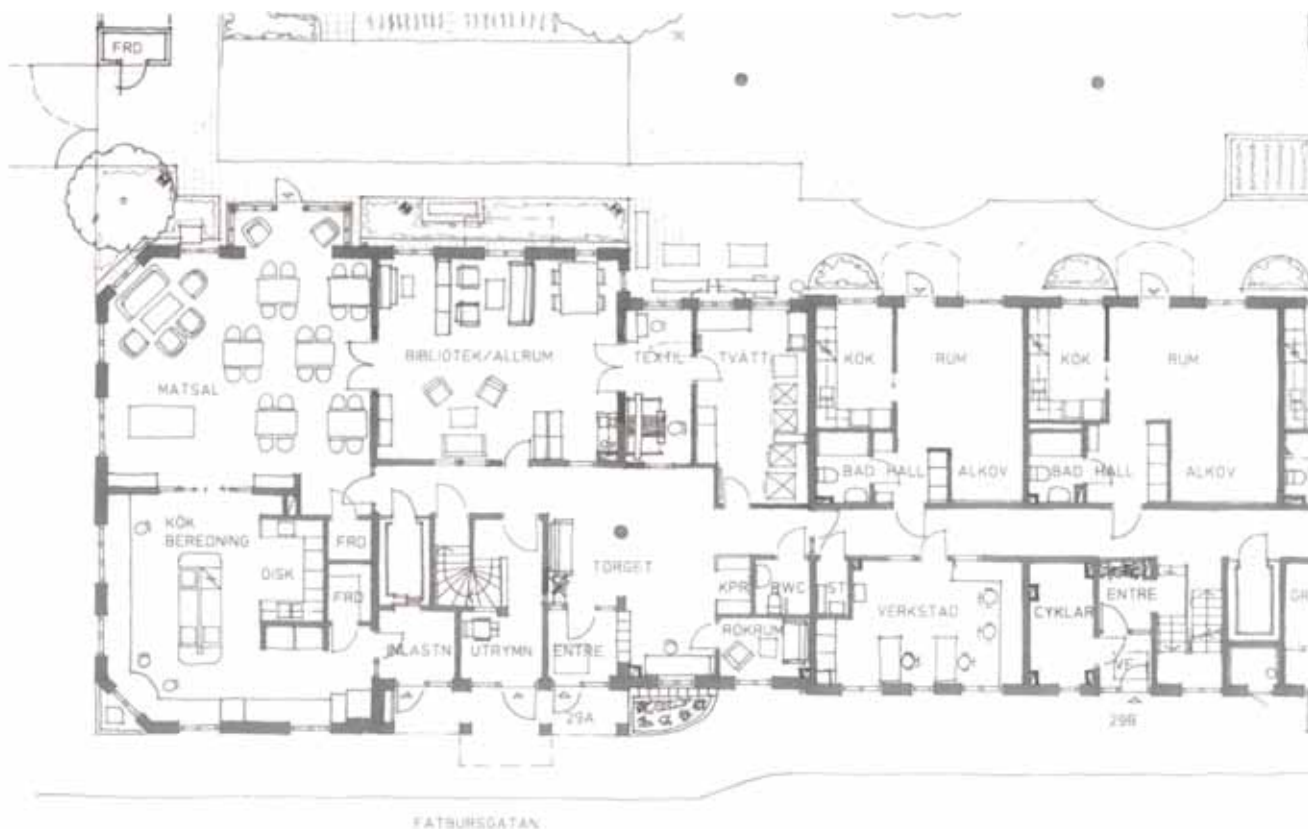
„Z trochę mniejszym metrażem można mieć wiele wspólnych pomieszczeń za te same pieniądze” (źródło: Mały dom kolektywu, przykład do praktycznego zastosowania.)

Färdknäppen (Strzemienne) ma około 410 metrów kwadratowych wspólnych pomieszczeń, z tego 240 metrów kwadratowych na parterze: korytarz wejściowy/ hall, wspólną kuchnię, jadalnię, salę ogólną, pokój do wyrobów włókienniczych, pralnię i warsztat. Poza tym są również 3 pokoje gościnne, biuro i pokój na poddaszu z kominkiem oraz sauną, sala do ćwiczeń i magazyn itp. w pomieszczeniach piwnicznych.

Większa sala do zebrań z miejscem zarówno do wspólnych posiłków, jak i do uroczystych przyjęć, jest prawie konieczna, z dołączoną do niej porządną kuchnią, w której wiele osób może być zajętych jednocześnie. Wielkość wspólnej kuchni i jej wyposażenia zależy od tego, czy zamierzacie przygotowywać posiłki i jeść razem regularnie, czy też będzie częściej używana do przygotowania raczej spontanicznych obiadów i różnych okazjonalnych uroczystości.

Pokój gościnny dla odwiedzających bliskich i przyjaciół można znaleźć w większości domów dla seniorów. Sprawia to, że nie potrzeba posiadać aż tak dużego prywatnego mieszkania.

Sala do stolarki lub malowania, którą można wykorzystywać indywidualnie lub zespołowo, należy do częstych życzeń mieszkańców. Co najmniej jedno miejsce do pracy z komputerem, wspólna drukarka i kopiarka konieczne są do opieki nad domem, działalności zrzeszenia i do użytku prywatnego. Sala do rekreacji z miejscem dla siłowni i ćwiczeń jogi, wspólnie z sauną, można znaleźć w wielu domach. Mogą one funkcjonować również jako miejsce do zabaw, wykorzystywane przez odwiedzające dzieci i wnuki.



Bardzo ważne jest magazynowanie różnych rzeczy: świeczników do okien (tłum. tradycja szwedzka w okresie Świat Bożego Narodzenia), dodatkowych krzeseł, wspólnych artykułów konsumpcyjnych, mebli ogrodowych i narzędzi.

Polecamy umieszczenie dowolnie wspólnych, częściowo oszklonych, pomieszczeń przy wejściu głównym do budynku, by móc widzieć, co się w nich dzieje idąc do własnego mieszkania. Będzie to naturalną możliwością podjęcia kontaktu z osobą, z którą chcecie przez chwilę porozmawiać. To może być również inspiracja do krótkiej chwili na przejrzanie gazety lub książki. Pomieszczenia te powinny mieć doskonale zaplanowane przejścia między sobą, by można było użytkować je bez żadnych problemów.

Ważna jest również izolacja dźwiękowa pomieszczeń ze względu na pogarszający się z czasem, słuch u wielu osób. Trzeba zadbać o izolację dźwiękową w najbliższych mieszkaniach, jak również o akustykę samych pomieszczeń.

Wspólny ogród może być wspólną salą na świeżym powietrzu w cieplejszym okresie roku, z czasem na kawę, czytanie pod drzewem, posiłki wieczorne z grillem. Wspólne uprawianie ziemi jak również prywatne poletka, są już w wielu wspólnotach. Słońce i cień, spokój i cisza, różne czynności, pora kwitnienia na wiosnę i zbiory jesienią zachęcają do współpracy i dostarczają dodatkowych wrażeń.

Wzajemne wspomaganie się lub kupowanie usług?

W każdym domu, bez względu na formę wynajmu, trzeba sprzątać wspólne pomieszczenia i utrzymywać je w dobrym stanie, trzeba czyścić okna i meble. Całe wyposażenie domu musi być utrzymywane w należyтым porządku i często odnawiane.

Ważne będzie po waszej przeprowadzce, o co będziecie dbali wspólnie własnym nakładem pracy, a jakie usługi będziecie chcieli kupować. Częściowo będzie to zależało od formy wynajmu, którą wybierzeć. W mieszkaniach spółdzielczych i kooperatywnych z uprawnieniami najemcy lokalu, Zrzeszenie będzie odpowiedzialne finansowo za dom i jego administrację. Zrzeszenie będzie mogło również decydować o sposobie organizowania opieki nad ogrodem i sprzątania klatki schodowej.

W zwykłych mieszkaniach lokatorskich, tego rodzaju usługi, są już wliczone do czynszu, ale mogą być przejęte również przez lokatora podpisującego umowę o użytkowaniu itp. Później możecie zawsze wybrać inne rozwiązania, jeżeli okaże się, że nie dajecie sobie rady, że coś stało się za drogie, że nie będzie was stać na więcej usług niż pierwotnie zamierzaliście kupować.



Miejsce dla wspólnego komputera? Inny sposób wzajemnego uczenia się i oszczędzania pieniędzy.



Wspólne pojazdy lub wynajęty samochód mogą być alternatywą dla własnego samochodu

Ekologia i wspólnie gospodarowanie

Życie we wspólnocie mieszkaniowej z wielu powodów oszczędza czas, pieniądze i fundusze. Gospodarujecie po prostu dzieląc między sobą lokale i wyposażenie. Wspólne zamieszkanie to także dobra forma uczenia się mądrych sposobów robienia różnych rzeczy, począwszy od tego jak w najlepszy ekologicznie sposób sortować śmieci, aż po to jak naprawić zepsute krzesło lub wyposażać rower. Dobrymi inwestycjami będą również pomieszczenia do sortowania odpadków, warsztat jak i miejsce do kompostu na zewnątrz. Wiele firm deweloperskich i budowlanych ma własne wytyczne ekologiczne, zarówno dla administracji, jak i przy budowie. Starajcie się poznać, jaki jest stosunek waszych współpartnerów do spraw środowiska naturalnego i dyskutujcie, czy możliwe są jakieś kroki do zrobienia w tym celu w waszym projekcie. Ogólna rada, unikajcie zbyt skomplikowanych technicznie rozwiązań wymagających dużego nakładu pracy od mieszkańców.

Powroty do domu i wyjazdy

Bliski dostęp do sieci komunikacyjnej i do usług jest ważną sprawą. Możliwość dostępu do połączeń autobusowych i do wspólnej puli pojazdów umożliwi wielu osobom rezygnację z własnego samochodu i zmniejszy liczbę miejsc do parkowania. Prawie zawsze potrzebna jest też wystarczająco duża liczba łatwo dostępnych miejsc dla rowerów do użytkowania zimą i latem.

Koszty i forma wynajmu.

Ile powinno kosztować mieszkanie?

Grupa, która chce mieszkać razem, musi zdecydować, ile powinno kosztować mieszkanie. Kiedy wybiera się przeprowadzkę do innej formy zamieszkania, koszty będą bardzo ważne. Wprowadzenie się do nowego lub przerobionego budynku staje się droższe w skali miesiąca niż przeprowadzka do „starego”. Koszty budowlane są niestety tak wysokie dzisiaj, że będzie drogo w nowym budownictwie zarówno w małej miejscowości, jak i na peryferiach miasta.

Często uważa się czynsz lub opłatę miesięczną za mieszkanie spółdzielcze za właściwy koszt. Ale często trzeba jednak kupić mieszkanie lub wpłacić wkład na mieszkanie. Kupno/wkład i czynsz/opłata miesięczna są jak naczynia połączone. Im więcej można zapłacić gotówką tym mniejsze stają się często koszty miesięczne.

Wiele osób, które mieszkały długo we własnym domu i które spłaciły swoje pożyczki, jest zdania, że mieszkają tanio, ponieważ opłaty każdego miesiąca są niskie. Ale może stworzyć się niewidoczny kapitał w mieszkaniu, wartość, którą się zauważa dopiero wtedy, gdy dochodzi do jego sprzedaży. Ten niewidoczny kapitał ma również swoją „cenę”, procenty lub inne dochody, które można by było dostać, wpłacając pieniądze na konto oszczędnościowe lub na jakiś fundusz oszczędnościowy w zamian za mieszkanie. Trzeba również rozważyć koszty renowacyjne w obecnym mieszkaniu, które także stają się swego rodzaju niewidocznymi kosztami.

Każda osoba musi przemyśleć swoją osobistą sytuację, jak również i to, co to znaczy być rencistą na dłuższą metę:

- Na co będzie ciebie stać w przyszłości? Ile płacisz dzisiaj? Co obejmują twoje wydatki? Być może są jakieś ukryte dochody w twoim zamortyzowanym domu lub mieszkaniu własnościowym?
- Ile powinno kosztować twoje mieszkanie, kiedy będziesz już rencistą? Jakie są twoje ograniczenia finansowe? Czy możesz dostać dodatek mieszkaniowy (informacje można znaleźć w urzędzie ubezpieczeń dla rencistów)? Na ile jesteś gotowy zainwestować, a także zrezygnować z możliwości dobrego miejsca zamieszkania?
- Ile możesz zaoszczędzić dzieląc pomieszczenia i wyposażenie z innymi, zmniejszając w ten sposób swoje mieszkanie prywatne? Być może nie musisz posiadać własnej wiertarki lub komputera; zawsze znajdzie się do użytku maszyna do szycia i duży telewizor ze wszystkimi kanałami.
- Na czym wygrasz przeprowadzając się do innej formy zamieszkania, dostosowanej do końca życia? Nie będziesz już zmuszony do przeprowadzki, bo potrzebujesz pomocy lub być może stałej opieki? Możesz zająć się samym sobą bez potrzeby proszenia o pomoc dzieci lub przyjaciół?

- Na czym wygrasz, mając blisko siebie innych ludzi, dzieląc się przeżyciami, będąc inspirowanym przez innych i mając nowe pomysły? Krótko mówiąc „fajnie” (tłum.: nadużywane w j. polskim, ale tutaj właściwe, biorąc pod uwagę bezpośredni styl autorek) żyć. Nie musisz umieć wszystkiego sam, zawsze znajdą się sąsiedzi z praktyczną wiedzą, których można poprosić o pomoc. A i ty możesz dzielić się z innymi tym, czego nauczyłeś się i czego doświadczyłeś w swoim długim życiu.

Wybór formy wynajmu

Mieszkać razem można w różny sposób, w mieszkaniu lokatorskim, kooperatywnym mieszkaniu najemnym lub w mieszkaniu spółdzielczym. Wybór formy wynajmu niesie za sobą konsekwencje w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej. Kto jest właścicielem budynku? Ile płacą mieszkańcy i komu? Kto jest odpowiedzialny za stan budynku?. W jaki sposób zapadają wspólne decyzje grupy? Czy prawo do głosowania należy do członkostwa czy do mieszkania? Kto może się wprowadzić?

Pięć różnych możliwych modeli

1. Mieszkanie czynszowe, właścicielem jest gospodarz domu, który wynajmuje mieszkania, jest odpowiedzialny za doglądanie domu, naprawy, utrzymanie budynku itd. Mieszkańcy płacą tylko czynsz i koszty za prąd, ogrzewanie z ciepłą wodą i tym podobne we własnym mieszkaniu i częściowo za wspólne pomieszczenia. Mieszkańcy działają w zrzeszeniu, które doradza i współpracuje z właścicielem posesji. Wszyscy mieszkańcy budynku mają prawo do głosowania na spotkaniach zrzeszenia. Przykładem jest tutaj Färdknäppen i Sockenstugan w Sztokholmie, których właścicielem jest Familjebostäder AB (tłum. AB oznacza spółkę akcyjną)
2. Kooperatywne mieszkanie najemne według modelu najemnego. Firma deweloperska jest właścicielem budynku. Cały budynek wynajmowany jest przez zrzeszenie kooperatywne, które z kolei wynajmuje mieszkania swoim członkom. Przy wyprowadzce będzie im zwrócony wkład w tej samej wysokości bez warolizacji wskaźnikami cen (tłum: tzw. index, wzrost cen i zarobków). Mieszkanie oddaje się zrzeszeniu, które z kolei wynajmuje je następnej osobie. Odpowiedzialność za dogład wspólnych pomieszczeń zapada decyzją wg specjalnej listy rozgraniczeń, którą sporządza się przed przeprowadzką. Zwykle jedna osoba na jedno mieszkanie ma prawo do głosowania na zebraniach mieszkańców. Przykładami są Majbacken/ Familjebostäder w Göteborgu AB, Trappan w Holmsund /AB Bostaden w Umeå i Landgängen w Malmö/Hyreshem Malmö AB.
3. Kooperatywne mieszkanie najemne według modelu własnościowego. Funkcjonuje ono jak model najemny, ale tylko z tą różnicą, że zrzeszenie ekonomiczne jest tutaj właścicielem posesji i wynajmuje mieszkania swoim

członkom. Członkowie wpłacają wkład przy wprowadzeniu się. Przy wyprowadzce otrzymują z powrotem taki sam wkład bez warolizacji cen. Przykłady to: Förenada Solhem w Älmsta i Tersen w Falun.

4. Mieszkanie spółdzielcze, mieszkańcy budynku tworzą zrzeszenie ekonomiczne, które jest właścicielem budynku i ono wynajmuje mieszkania swoim członkom. Członkowie zrzeszenia wpłacają wkład i wolno im sprzedać swoje mieszkanie na wolnym rynku. Zwykle jedna osoba z każdego mieszkania ma prawo głosu. Przykłady: Brf Bataljon w Karlskronie.
5. Mieszkania spółdzielcze będące wspólną własnością. Jest to nowa forma wynajmu zapoczątkowana w roku 2009, niesprawdzona jeszcze przez wspólnoty mieszkaniowe. Nie jest też generalnie pomyślana jako forma przeznaczona do zamieszkania we wspólnocie.

Każda forma wynajmu ma swoje cechy, nadane po części szwedzkim ustawodawstwem, ale Zrzeszenie jest zawsze ważne. We wspólnocie mieszkaniowej wszyscy muszą, zgodnie ze swoimi predyspozycjami, pomagać przy rozwiązywaniu różnych spraw i troszczyć się o sfery, za które są odpowiedzialni. Najważniejszym zadaniem Zrzeszenia i jego Zarządu jest podtrzymywanie zaangażowania wśród jego członków i stwarzanie dobrych warunków do współpracy.

Zrzeszenie Seniorhus poleca kooperatywne mieszkania najemne. Jest ono również zdania, że Zrzeszenie mieszkań własnościowych pociąga za sobą prawie tak samo dużo pracy i odpowiedzialności jak mieszkanie w willi, na której opuszczenie być może się zdecydowano. Dlatego też członkowie Zrzeszenia zwracają uwagę na ważność współpracy z doświadczonym właścicielem, który odpowiada za eksploatację, dogład i konserwację nieruchomości.

Tabela informacyjna o zrzeczeniach zajmujących się wspólnotami mieszkaniowymi dla seniorów

Miano (rodzaj własności)	Najem	Najem kooperatywny	Najem kooperatywny własnościowy	Spółdzielczy	Wspólna własność spółdzielcza
Właściciel	właściciel nieruchomości	właściciel nieruchomości	ekonomiczne zrzeczenie	zrzeczenie	mieszkający
Rodzaj zrzeczenia	bez dochodowe zrzeczenie może być założone	ekonomiczne zrzeczenie	ekonomiczne zrzeczenie	ekonomiczne zrzeczenie	zrzeczenie właścicieli
Czy można oddać w zastaw	nie	nie	nie	tak	tak
Kto decyduje	walne zebranie zrzeczenia	zarząd i walne zebranie zrzeczenia	zarząd i walne zebranie zrzeczenia	zarząd i walne zebranie zrzeczenia	zarząd i walne zebranie właścicieli
Czy można wynająć z „drugiej ręki”	tak, za zgodą właściciela	tak, za zgodą zarządu	tak, za zgodą zarządu	tak, za zgodą zarządu	tak
Nowi mieszkańcy	według kolejności poszukujących mieszkania lub wśród członków zrzeczenia	członkowie zrzeczenia	członkowie zrzeczenia	sprzedaż na wolnym rynku	sprzedaż na wolnym rynku
Odpowiedzialny za dogład mieszkania	właściciel nieruchomości	właściciel , stowarzyszenie lub mieszkający w zależności od statutu	właściciel, stowarzyszenie lub mieszkający w zależności od statutu	właściciel mieszkania	właściciel nieruch.
Cecha znamienne	znane i sprawdzone	nowe jeszcze nie znane, około 60	zrzeczenie, wchodzi w nie tzw. zrzeczenia mieszkaniowe z lat 1987-2002	znane, więcej niż 28000 zrzeczeń własne prawo od 1930	nowe nie sprawdzone trudno dostać zezwolenie około 625 do użytku (maj 2012)

Zakres podziału odpowiedzialności między właścicielem, Zrzeszeniem i jego członkami może różnie wyglądać. Wynika to z umów i dołączonych do nich list z rozgraniczeniami. Ważne jest tutaj wykorzystanie doświadczeń innych osób, w jaki sposób mają być one sporządzone.

Tradycyjne mieszkanie lokatorskie ma również swoje plusy. Powodem tego jest fakt, że właściciel jest odpowiedzialny za posesję i codzienną administrację, a mieszkańcy budynku mogą skoncentrować się na wspólnie podjętych zadaniach. Współpraca między mieszkańcami jako grupą i właścicielem może być uregulowana przez umowy, dołączone do kontraktu o wynajęciu mieszkania.

Forma wynajmu wpływa różnie na życie codzienne. Dlatego ważne jest wysłuchanie rad innych i przedyskutowanie tego, co będzie odpowiednie dla waszego miejsca zamieszkania, zanim podejmiecie decyzję.

Założenie zrzeszenia.

Dobrze jest założyć zrzeszenie jak najwcześniej, jak tylko to jest możliwe, z kilku powodów:

- Statut zrzeszenia dostarcza wyraźnej informacji, czego chce zrzeszenie, jak będzie ono pracowało i jaką formą zamieszkania jest ono zainteresowane.
- Zrzeszenie jest traktowane przez otoczenie jako dobry i równorzędny partner do współpracy, jest też dużo łatwiejsze we współpracy niż grupa indywidualnych osób.
- Zrzeszenie może na przykład podpisywać umowy z architektami, firmami deweloperskimi i budowlanymi.

Istnieją dwa rodzaje zrzeszeń, bez dochodowe i ekonomiczne. Większość z nich to zrzeszenia bez dochodowe np. związki zawodowe, kluby sportowe, stowarzyszenia o różnych zainteresowaniach itd. Zrzeszenia bez dochodowe pracują dowolnie. W Szwecji mamy wspaniałą tradycję takich stowarzyszeń i można z niej dużo skorzystać.

Zrzeszenia mieszkań własnościowych i kooperatywne są natomiast zrzeszeniami ekonomicznymi. Mają one na celu popieranie ekonomicznych interesów swoich członków w różny sposób. Zrzeszenia ekonomiczne kooperatywne, mogą być uznawane za dowolne zgromadzenie osób, które działają na rzecz spełnienia wspólnych potrzeb i życzeń ekonomicznych, socjalnych i kulturowych, oparte na wspólnej własności i wspólnym kierowaniu działalnością.

Istnieje specjalne prawodawstwo dla zrzeszeń właścicieli mieszkań i kooperatywnych mieszkań najemnych. W kooperatywie formą wynajmu jest najem, oznacza to, że zrzeszenie musi przestrzegać prawa o wynajęciu, w dających się zastosować jego częściach.

Poza tym zarówno zrzeszenie mieszkań własnościowych, jak i najemnych funkcjonuje według prawa o zrzeszeniach ekonomicznych. Więcej informacji można znaleźć między innymi na stronie internetowej Bolagsverket (tłum. Szwedzki Urząd Spółek).

Pierwszym krokiem jest zwykle założenie bez dochodowego zrzeszenia. Jeżeli będzie ono już funkcjonować, drugim krokiem grupy może być założenie zrzeszenia ekonomicznego, zależy to od wyboru formy wynajmu. W wielu projektach funkcjonują oba modele: zrzeszenie ekonomiczne, które ma nadzór nad wszystkim, co dotyczy nieruchomości i zrzeszenie bez dochodowe odpowiedzialne jedynie za wspólną działalność.

>> By móc mieszkać w Trappanhuset musisz ty/musicie wy, przyjąć i przestrzegać ważne dla nas wartości. Wyrażone to jest w naszym statucie. Musisz zostać członkiem Zrzeszenia, abyś mógł wynająć u nas mieszkanie dla siebie. <<
Z informacji o kooperatywnym zrzeszeniu Trappan w Obbola.

Wszystkie zrzeszenia mają swój statut, który reguluje sposób pracy grupy i kto może być jej członkiem itp. Statut otwiera paragraf o celu przedsięwzięcia, o celu stowarzyszenia. Statut podaje również, czym może się zrzeszenie zajmować. Oznacza to, że musi on być dobrze sformułowany. W przykładach wspólnot zamieszczonych w naszym przewodniku znajdziecie kilka paragrafów o celach zrzeszeń. Podajemy je jako inspiracje do waszych własnych sformułowań które dostarczą informacji o waszej formie zamieszkania. Starajcie się włożyć dużo pracy w znalezienie dobrych sformułowań, które będą odpowiadać waszym intencjom.

Kto powinien wybierać jako pierwszy?

Sprawą, która staje się szybko aktualną, jest rozdzielenie mieszkań. Kto powinien wybrać sobie jako pierwszy? Kto decyduje o zasadach kolejności? Upływa wiele lat od utworzenia grupy do samej przeprowadzki, występuje rotacja osób w zrzeszeniu. Dlatego też ważne jest wyraźne określenie reguł.

Istotnym kryterium dla kolejki po mieszkanie jest okres bycia członkiem grupy. W wielu zrzeszeniach wymaga się odpowiedniego nakładu i wydajności pracy, by móc otrzymać lepsze miejsce w kolejce do wyboru mieszkania. Może to być liczba uczestniczeń we wspólnych zebraniach, działalność w jakimś kółku samokształceniowym i temu podobne. Wybór formy wynajmu ma również wpływ na sposób wprowadzania się nowych mieszkańców w przyszłości, kiedy niektóre mieszkania staną się ponownie wolnymi. Chcecie mieć moż-

liwość wpływu na to: przykładowo preferując pierwszeństwo dla młodszych osób, mieszkanie własnościowe lub wspólna własność nie jest tutaj właściwym wyborem formy wynajmu.

Granica wieku – dyskryminacja lub nie?

W statucie, z pewnym ograniczeniem, można wymagać określonego wieku osób wprowadzających się do budynku. Może to być sformułowane tak, że ktoś w jednej parze wprowadzających się, będzie musiał mieć 55/65 lat lub coś w tym rodzaju. W zrzeczeniach mieszkań własnościowych można znaleźć również zdanie, by nie być w zbyt podeszłym wieku przy wprowadzaniu się. Obecnie jednak nie zezwala się już na tego rodzaju reguły. Zostało to określone nowym prawem popartym analizą >> Wzmoczona ochrona przed dyskryminacją wieku. Prop. 2011/12: 159 (tłum. skrót- projekt ustawy) <<.

Biorąc pod uwagę lub też nie, granicę wieku, ważne jest dopilnowanie, by mieszkańcy, będący w różnym wieku, mogli wspólnie odpowiadać za budynek i jego administrowanie. Jeżeli wszyscy będą w tym samym wieku przy wprowadzeniu się, mogą po kilku latach wystąpić trudności, kiedy wszyscy staną się osobami starszymi i niedołężnymi.

Czas na podjęcie decyzji

W pewnym okresie czasu będzie „ostro”, to znaczy musicie rozpocząć projekt z taką „załogą”, jaką macie, będąc świadomymi faktu, że potem jeszcze wiele może się zmienić.

Cały projekt zajmie dużo czasu i będą się działy po drodze różne rzeczy. Wiele już się wydarzyło w grupie, niektóre osoby was opuściły i na ich miejsce przyszły inne. Wielu, którzy byli zainteresowani projektem nie wprowadzi się. Wstępne koszty zamieszkania, które z początku wydawały się być do pokonania, mogą stać się dla niektórych za wysokie.

Nie denerwujcie się faktem, że grupa stała się chwilowo mniejsza. Nie wolno zapominać o tym, że w ciągu ostatnich kilku lat w Szwecji żaden z wybudowanych budynków dla wspólnot mieszkaniowych nie został całkowicie zajęty przy wprowadzaniu się do niego.

Starajcie się zachować zimną krew i miejcie w pogotowiu plan B lub wręcz E. Możecie przykładowo wynająć na krótki okres czasu mieszkania studentom, jak w zrzeczeniu Tersen?

Dopilnujcie posiadania cały czas swobody działania na dłuższą metę. Wasz cel to budynek wypełniony osobami, które chcą w nim mieszkać z powodu wyznaczonego przez was celu.



Będzie mi się podobało w kolektynie starszych wiekiem mając wiele innych osób wokół siebie?

Znalezienie współpartnerów i jak zacząć

Decyzje macie już poza sobą. Ale w jaki sposób przejść od pomysłu do przeprowadzki? Potrzebujecie dokładnego planu i pozwolenia na budowę od gminy; kogoś, kto poprowadzi całe przedsięwzięcie, tzn. inwestora; kogoś, kto zaprojektuje domy, które mają być zbudowane (architekta i innych konsultantów) na zlecenie inwestora lub kogoś, kto będzie potem budował (kontrahent budowlany).

Gmina kieruje możliwościami

Jednym z zadań Gminy jest troska o potrzeby mieszkaniowe osób starszych i młodych, by były one odpowiednio uwzględnione. Niektóre z gmin mają specjalne plany budowy mieszkań lub strategię często jako część planu. Luleå i Göteborg będą tutaj przykładem. W Göteborgu zdecydowano również, że muszą powstać pośrednie formy zamieszkania, to znaczy wspólnoty mieszkaniowe i mieszkania z zagwarantowaną opieką w każdej dzielnicy.

Zainteresować gminę projektem dla seniorów nie jest takie proste i trzeba dobrze trafić. Gminy zorganizowane są w komisjach i urzędach, mających wszystkie swoje specyficzne pola działania, za które są odpowiedzialne. Jak to wygląda w praktyce? Różnie w różnych Gminach. Jak będą wyglądały wasze kontakty wymaga poszukiwań, praktyki i posiadania wiedzy o tym, co się w danej Gminie dzieje. Dobrym źródłem wiedzy jest strona internetowa Gminy.

Należy szukać:

- Jakie formy zamieszkania dla seniorów i osób starszych są w Gminie?
- Czy wasz projekt może je uzupełnić w jakiś sposób?
- Czy Gmina ma jakieś plany lub wytyczne do budowy mieszkań dla seniorów i miejsc z zagwarantowaną opieką? Czy istnieją jakieś specjalne wymagania przy planowaniu mieszkań dla seniorów?
- Którzy politycy są odpowiedzialni za sprawy osób starszych i budowę mieszkań?
- Czy istnieje jakaś komunalna firma budowlana? Co może ona zaoferować seniorom?
- Czy realizuje się inne projekty w waszym miejscu zamieszkania, które byłyby ciekawe dla seniorów?

Gmina odpowiada za planowanie

Gmina jest odpowiedzialna za plan zagospodarowania gruntów. Gminy nie budują same, mają tylko stwarzać odpowiednie warunki do budowy dla inwestorów i właścicieli nieruchomości. Gmina może również dać za zadanie swojej własnej firmie mieszkaniowej/deweloperskiej budowę wspólnot mieszkaniowych lub w inny sposób kierować nią poprzez swoje wytyczne jako właściciel.

Gmina sprzedaje również grunty lub wynajmuje z wieczystym prawem do ich użytkowania. Osoba chcąca budować, może skontaktować się Urzędem Gminy do spraw nieruchomości w celu uzyskania wskazania gruntu/placu, oznacza to tym samym dostęp do gruntu. Po decyzji o wskazaniu gruntu zaczyna się zwykle praca nad szczegółowym planem.

Sporządzając plan decydujemy o sposobie użytkowania gruntu. Gminy sporządzają tzw. plany przeglądowe, które informują o celu użytku gruntów. Mając za punkt wyjścia taki plan, gmina sporządza plany szczegółowe dla każdego terenu, gdzie mają powstać nowe budowle lub planowane są duże przebudowy.

Plan szczegółowy składa się z mapy i opisu planu, wyjaśniają one jego cel i treść, jak również opisują sposób jego realizacji i jakie konsekwencje może on ze sobą przynieść.

W planie szczegółowym zapada decyzja, w którym miejscu będą się znajdować budynki, do czego będą służyły, gdzie planuje się miejsca dla parkingów, jak wysokie mają być budynki itd. Wielkość budynków wpływa na wielkość i kształt mieszkań i wspólnych pomieszczeń. Osoba chcąca budować, musi dobrze wszystko przemyśleć, zanim plan szczegółowy zostanie ustalony. Później trudno jest coś zmienić.

Dużo czasu upłynie, zanim plan szczegółowy będzie gotowy. Będzie to za długo dla wielu seniorów czekających z niecierpliwością na swoje nowe mieszkanie. By skrócić czas między pomysłem i gotowym już domem, niektóre gminy wskazują miejsce do zabudowy, kiedy plan szczegółowy jest gotowy.

Osoby chcące budować lub zrobić przebudowę, muszą najpierw starać się o zezwolenie na budowę w gminnej komisji do spraw zabudowań.

Również sama budowa jest uregulowana przez PBL (tłum. skrót; Prawo o planowaniu i budownictwie). Zawsze musi być jakaś osoba odpowiedzialna za kontrolę reguł budowlanych.

Osoby chcące wiedzieć więcej o planie zagospodarowania, planie szczegółowym i prawie budowlanym, znajdą dobry opis procesu planowania na stronie internetowej Boverket, www.boverket.se (tłum. Urząd do spraw budowlanych).

Cytat z >> Zaostrenia w drodze w sektorze budowlanym << o centralnej roli inwestora.

Ważny inwestor

Inwestorem nazywa się tego, kto wynajmuje konsultantów, zajmuje się kupnem projektów budowlanych i dogląda, by wszystkie wymagania związane z planowaniem i z pozwoleniem na budowę były spełnione. Inwestorem może być firma deweloperska lub właściciel nieruchomości, który chce budować i zatrzymać dom do administracji na wiele lat. Inwestorem może być również firma, która buduje mieszkania własnościowe, by później móc wynająć je Zrzeszeniu mieszkań spółdzielczych.

>> Jaki inwestor? << Prawo o planowaniu i budowaniu mówi: Ten, kto dla samego siebie wykonuje lub daje do wykonania budowę, rozbiórkę i inne prace gruntowe. To jest właśnie ten, najczęściej właściciel posesji, która będzie zamieszkana; ten, kto będzie doglądać, aby:

Dostosować się do reguł Prawa o planowaniu i budowie

Skompletować i wykonać wszystkie decyzje urzędowe

Podpisać umowy z konsultantami i kontrahentami

Zapewnić ubezpieczenia

Rysunki i dokumenty były zgodne z wytycznymi o budowanym na gruncie domu

Zapewnić kredyty i pożyczki

Czynsz, który będzie do pertraktacji, był taki, żeby ludzi było stać na mieszkanie w budowanym domu

I dużo, dużo więcej

Inwestor to >> osoba, która ma dopilnować, żeby wszystko było po prostu zrobione! <<

Znalezienie współpartnera

Pierwszym krokiem dla grupy jest znalezienia kogoś do współpracy, kogoś, kto będzie inwestorem i być może właścicielem posesji waszego zamieszkania. Kto to może być, zależy od formy wynajmu.

Chcecie mieszkać w zwykłym mieszkaniu lokatorskim? Potrzebny jest tutaj właściciel nieruchomości, chcący posiadać i administrować wasz dom. Skontaktujcie się z komunalną firmą deweloperską lub z kimś należącym do grupy największych prywatnych właścicieli nieruchomości w waszej miejscowości. Zbadajcie, czy są oni zainteresowani.

Chcecie mieszkać w kooperatywnym mieszkaniu najemnym? Tutaj potrzebny jest również właściciel nieruchomości do współpracy, u którego możecie całkowicie wynająć budynek.

Jeżeli alternatywą dla grupy będzie mieszkanie własnościowe, jest również wiele różnych możliwości. Zrzeszenie mieszkań własnościowych jest osobą prawną i może być inwestorem i budować pod własnym patronatem. W takim przypadku Zrzeszenie współpracuje z doradcą dla inwestorów, który dokonuje zakupu, zaprojektowania i budowy na zlecenie Zrzeszenia.

Bardziej powszechne stają się Zrzeszenia mieszkań własnościowych, utworzone przez Krajowe kooperatywne przedsiębiorstwa, jak na przykład HSB (tłum. skrót – Krajowy związek kas oszczędnościowych i firm budowlanych lokatorów) i Riksbygge (tłum. nazwa własna organizacji) lub duże firmy budowlane. Tworzą one Zrzeszenia z zarządem składającym się z funkcjonariuszy państwowych, odpowiedzialnych za samo utworzenie Zrzeszenia, jego finanse, zaprojektowanie i wykonanie prac. Później sprzedaje się wprowadzającym się mieszkania na własność. Następnie po dwóch latach całą odpowiedzialnością obarczani są mieszkańcy, członkowie Zrzeszenia.

Są firmy, które specjalizują się w mieszkaniach własnościowych dla seniorów, jak przykładowo AB Seniorgården i Bovieran. Istnieje również wiele mniejszych firm o takim samym profilu.

Ważne jest, by wasz współpartner uszanował wasze życzenia i dawał wam możliwość wpływu na kształtowanie miejsca zamieszkiwania od chwili rozpoczęcia całego projektu.

Znalezienie domu

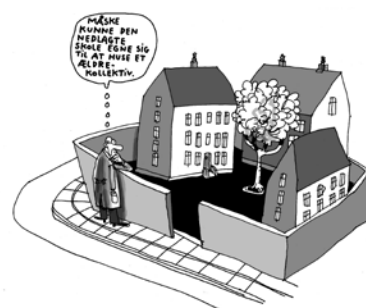
Zbadajcie, czy są jakieś niewykorzystane nieruchomości, które mogłyby się stać dobrym miejscem zamieszkania dla seniorów.

Składajcie wizyty właścicielom i zaprezentujcie wasze pomysły. Rezultat może być taki, jak w Majbacken w Göteborgu, gdzie były budynek z mieszkaniami dla osób starszych, mógł stać się stopniowo wspólnotą mieszkaniową w wyniku dialogu między właścicielem nieruchomości a Zrzeszeniem Boihop.

Alternatywą może też być zakup nieruchomości, jak to miało miejsce w Falun/Tersen i Älmsta/Solhem. W obu przypadkach gmina była sprzedawcą posesji.

Prosty i jasny pomysł

Szukając współpartnera musicie mieć dobrze opracowany pomysł na waszą formę zamieszkania i mieć dość jasne wyobrażenie o formie wynajmu, liczbie mieszkań, ich rozdzieleniu i o wspólnych pomieszczeniach. Pomysł musi być jasny, ale musicie być również gotowi na możliwość zmian. Być może nie można znaleźć tego, czego szukacie. Trzeba być otwartym na różne ewentualności.



Być może ten budynek po zlikwidowanej szkole, będzie odpowiedni dla wspólnoty mieszkaniowej?



A tam będą się znajdowała sala ogólna i warsztat!

Ale uwaga! Wielu kontrahentów na rynku budowlanym ma swoje własne pomysły biznesowe i być może nie będą gotowi wysłuchać, czego wasza grupa właściwie pragnie. Wielu z nich chce współpracować z grupami zainteresowanymi ich rozwiązaniami. Zbadajcie dobrze teren, czy rzeczywiście są gotowi do realizacji waszego pomysłu. Jak zwykle trzeba mieć realistyczne nastawienie do tego, co jest ważne dla was i z czego jesteście gotowi zrezygnować, by móc zrealizować wasz projekt.

Musicie również przekonać innych, dlaczego właśnie wasza grupa jest dobra we współpracy. Zastanówcie się nad argumentami. Niżej podajemy kilka, które mogą być ciekawe dla Gmin i budujących mieszkania:

- Seniorzy są wiernymi lokatorami, są odpowiedzialni i dbają o posesje, jak również pozostają dłużej w swoich mieszkaniach.
- Seniorzy spędzają więcej czasu niż inni w obrębie swojego miejsca zamieszkania i mają wpływ na rozwój życia w bliskim sobie otoczeniu. Przyczyniają się też, w pozytywny sposób, do kontroli społecznej otoczenia.
- Seniorzy są grupą, która stale rośnie. W najbliższym czasie potrzeba będzie coraz więcej mieszkań dostosowanych do osób mających więcej niż pięćdziesiąt lat. Właściciele nieruchomości i Gmina mogą nauczyć się od was, jak myśleć seniorzy i co jest dla nich ważne.
- Coraz więcej seniorów chce sama decydować i wspólnie mieć wpływ na kształtowanie swojej formy zamieszkania. Gminy, firmy budowlane i kontrahenci muszą rozwijać metody, by podołać takiemu zapotrzebowaniu. Dlaczego nie uczynić tego wspólnie z waszą grupą?

Bycie własnym inwestorem – trudne ale intrygujące

W Szwecji stosunkowo rzadko przejmuje się całkowitą odpowiedzialność nad przeprowadzeniem wspólnego projektu budowy. Oznacza to, że buduje się pod patronatem tylko jednej wspólnoty budowniczych. Taka forma działania może dać tutaj duże możliwości do wpływania na budowę, wyższą jakość i mniejsze koszty. Wiadomo jest o tym z doświadczeń między innymi w Niemczech. Ale ponieważ metoda ta nie jest sprawdzona w Szwecji, ryzyko niepowodzenia może być duże.

Zdarza się, że Zrzeszenia mają trudności z otrzymaniem pożyczek, ponieważ banki są sceptycznie nastawione. Zdarza się również, że kontrahent bankrutuje. Wymagana jest więc rozległa kompetencja, by uniknąć pułapek i obchodzić się we właściwy sposób ze wszystkimi sprawami, którymi musi się zająć inwestor.

Zainteresowanie tworzeniem Wspólnot budowniczych i kierowaniem własnymi projektami stale jednak wzrasta. Współpraca między zainteresowanymi, rozwój wiedzy i wymiana doświadczeń, czynią formę działania coraz łatwiejszą. W 2012 utworzono Szwedzki Związek Wspólnot Budowniczych, który zorientowany jest na wszystkich chcących budować wspólnie pod własnym

patronatem. Zwracając się do Związku, można wejść w kontakt z architektami i innymi osobami oferującymi grupom możliwość współpracy. Więcej wiadomości do uzyskania na stronie internetowej Związku [www. byggemenskap.se](http://www.byggemenskap.se)

Udział w planowaniu i projektowaniu

Wiele stron musi uczestniczyć, kiedy trzeba coś wybudować. Gmina, inwestor lub właściciel nieruchomości, architekt, firma budowlana i finansista. Wszyscy odgrywają dużą rolę.

Proces pracy przy projekcie składa się z kilka faz. Można je często nazwać w następujący sposób:

- Faza planowania
- Faza pomysłu i programu
- Faza projektowania
- Faza zakupów
- Faza budowy
- Faza administracji

Podział na fazy uświadamia nam, że projekt musi stawać się coraz bardziej konkretnym. Nie zgadza się to jednak zawsze z praktyką. Każdy projekt ma swoją specyfikę. Może się zdarzyć na przykład tak, że już przy planie szczegółowym, zaszliśmy daleko z pomysłem i programem.

Jeśli macie już współpartnera, który chce przejąć rolę inwestora, zaczyna się praca nad kształtowaniem samego pomysłu. Wasze pomysły jednak muszą być skorygowane z możliwościami inwestora. Dobrze jest mieć wspólny układ odniesienia. Słuchajcie rad innych grup. O ich pracy i czego nauczyły się podczas procesu budowy. Nie popełniajcie ich błędów!

Architekt odpowiada za kształt budynku

Rola architekta sprowadza się do opisu różnych rozwiązań, widzenia możliwości, kształtowania projektu i rozważenia pomysłów o funkcjonowaniu budynku. Wielu innych konsultantów będzie go wspomagać, będą to przykładowo konstruktorzy, specjaliści do spraw związanych z ogrzewaniem, wodą, prądem i instalacjami.

Inwestor ma często do dyspozycji osobę kierującą projektem i pracą nad nim w fazie pomysłu i programu. Jest ona konieczna do prowadzenia i koordynacji wszystkich konsultantów. Proces zaprojektowania i budowy ma swoją specyfikę. Jako grupa potrzebujecie tak dużo informacji od waszego współpartnera/ inwestora, jak tylko to jest możliwe, o procesie i jego różnych fazach. Współpraca z doświadczoną osobą, kierującą projektem, jest szczególnie ważna. Punktem wyjścia musi być przez cały czas uwzględnianie pomysłów grupy i ich rozwój przez inwestora w dialogu z konsultantami i kontrahentami.



To jest trudne do zrozumienia – potrzebujemy pomocy profesjonalisty!

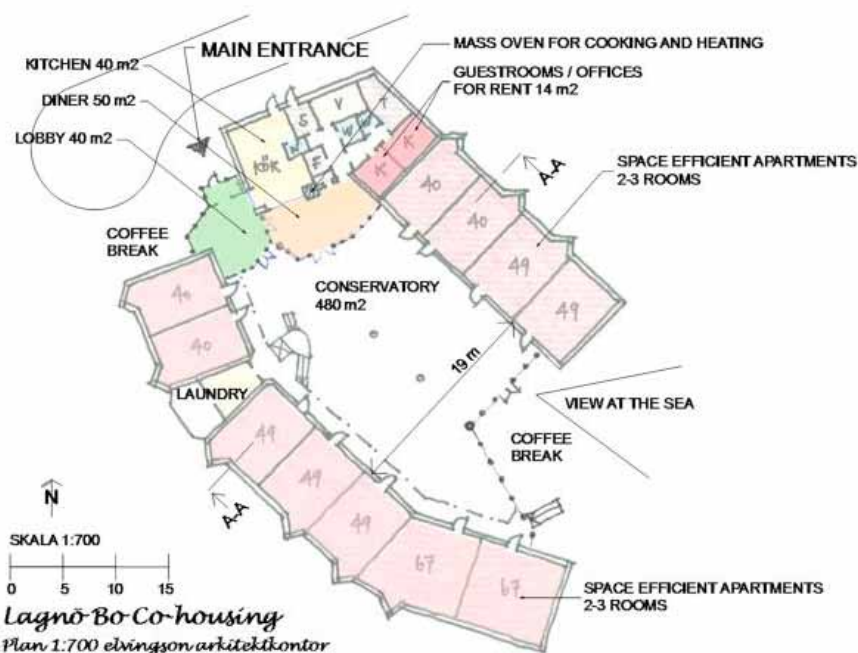
Architekt będzie, obok inwestora i wyznaczonej przez niego osoby na kierowniczym stanowisku, najważniejszym kontaktem dla waszej grupy. Do jego zadań, wyznaczonych przez inwestora, musi również należeć znalezienie czasu na narady z wami, uwzględnienie punktów widzenia grupy i przekazywaniu ich dalej pozostałym konsultantom. Szacunkowo, może to oznaczać dla architekta spędzenie około 20 procent więcej czasu na konsultacjach w porównaniu z normalnymi projektami.

Dopilnujcie, by grupa miała dobrze zaplanowane ramy czasowe dla procesu budowy, jak również harmonogram kiedy różnego rodzaju decyzje mają być podjęte. Nie jest pewne, by inwestor/współpartner i architekt mieli doświadczenie w projektach z grupami, a w szczególności w kształtowaniu wspólnych pomieszczeń. Grupa musi tutaj pomóc swoją wiedzą i określeniem konkretnych życzeń.

Faza pomysłu i programu

Pierwszym krokiem inwestora będzie sporządzenie programu dla projektu. Często trzeba będzie przeanalizować lub rozwinąć opis wielu spraw. Ile mieszkań i o jakim metrażu? Jakiego rodzaju wspólne pomieszczenia i jak duże? Jakiego rodzaju pozostałe lokale? Jakie zadania będą do spełnienia? Wszystko to musi znaleźć miejsce w programie budowy, który obejmuje wszystkie znane założenia i zadania. Oznacza to, że grupa musi być w zgodzie sama z sobą jak

Pierwszy szkic propozycji
Gunilli Rombos (architekt)
dla wspólnoty seniorów na
Lagnö. Lagnö-Bo Plan 1: 500,
2012-05-31.



również z inwestorem, co do wykonania zobowiązań, w ustalonym już wcześniej programie. Praca nad programem kończy się później prezentacją przez architekta pierwszych szkiców budynków. Architekt przedstawia w swoich szkicach różne możliwe rozwiązania dla budynków. Rozwiązania są porównywane i w końcu wybiera się najlepsze rozwiązanie do dalszego opracowania.

Projektowanie i zakup

Kiedy program budowy jest zakończony, zaczyna się projektowanie. Oznacza to w praktyce narysowanie w detalu całego domu do wybudowania. Rysunki kompletuje się technicznymi opisami. Rysunki są nie tylko podstawą do budowy, służą również inwestorowi w uzyskaniu ofert kosztów budowy, a także do podpisania kontraktu z jednym lub wieloma kontrahentami, którzy później zrealizują samą budowę.

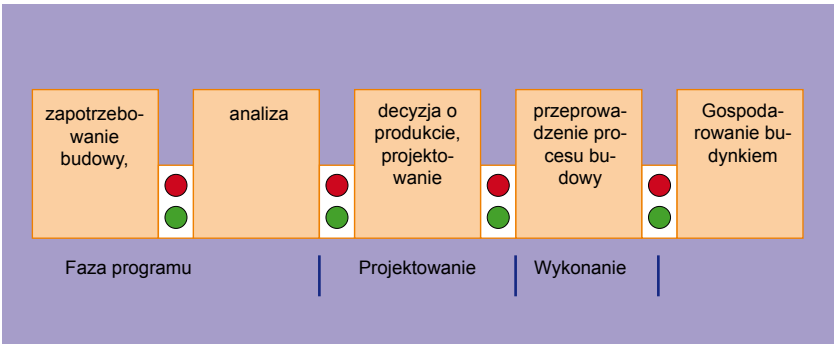
Współpracę między inwestorem, konsultantami i firmą budowlaną można zorganizować w różny sposób. Więcej o tym można przeczytać w publikacji

>> Zaostżenia w drodze w sektorze budowlanym <<. W publikacji, którą można znaleźć w Internecie, streszcza się dużą ilość projektów rozwojowych, mających na celu zmniejszenie kosztów budowy i uproszczenie samego procesu budowy. Wspomagane są one przez Byggnadsdelegationen (tłum. Szwedzka instytucja do spraw kosztów budowlanych).

Grupa musi być przygotowana do dyskusji nad zmianami w projekcie, by koszty budowy były możliwie jak najniższe. Zdarza się, że kontrahent posiada standartowe rozwiązania sposobów budowy domu. Mogą one wpłynąć zarówno na jej przeprowadzenie, jak i na utrzymanie niskich kosztów.

Lokal
np.: jadalnia
Funkcja
np.: spożywanie posiłków, taniec
Powiązanie
np.: znajduje się obok pralni
Inne rzeczy
np.: widok na morze
Wypożazenie
np.: kominek
Ewentualny materiał
podłoga
cokół
ściana
dach

Prosty wzór programu z Lagnö Gård. Więcej informacji na www.lagnogard.com



Ilustracja procesu budowy według >Zaostżenia w drodze w sektorze budowlanym<. Światło na skrzyżowaniu musi być zielone przed podjęciem następnego kroku.

>> W tej fazie należy dodać wszystkie życzenia dla opracowań architekta. Teraz, jeżeli nie wcześniej należy zastanowić się, jak duża ma być wspólna kuchnia, gdzie ma być pralnia, czy wspólne miejsce do spotkań ma być przy wejściu, czy gdzieś indziej w budynku, jak również, gdzie będą znajdować się wspólne miejsca na świeżym powietrzu. Ulokowanie tych pomieszczeń zadecyduje o wmontowaniu drzwi i być może wpłynie na kształt całego domu. Ograniczenie powierzchni to tańsze koszty ogrzewania i sprzątania. Trzeba być zgodnym i mieć poza sobą spotkanie z inwestorem i być może z administratorem przyszłego kolektywnego miejsca zamieszkania. Konieczne to jest dla dobrego i ostatecznego rezultatu. Wymaga to, by wszyscy, nawet budujący, byli otwarci na praktyczne myślenie. Często mamy różne zdania o tym, co jest przyjęte, konieczne i zwiększające koszty. Jeżeli tego się nie uzgodni teraz, wszelkie poprawki będą wiele kosztować w następnej fazie.

Trzeba słuchać, uważnie słuchać! Przyjmujcie różne rzeczy do wiadomości, ale stawiajcie tysiące pytań. Współpracujcie z architektem, z którym potraficie się dogadać i który ma duże doświadczenie w budowie mieszkań. Taka osoba będzie waszym ekspertem w kontaktach z Gminą i budownictwem. Z doświadczenia wiemy, że warto jest i daje to dobre wyniki, wysunąć na plan pierwszy to, co ważne jest w projekcie oraz kompromis między jakością i kosztami. Czasem mogą to być meble, materiał na podłogi, jak również urządzenia do kuchni, łazienek, pralni itp. Może to być indywidualny pomiar zużycia ciepłej wody itd. Być może warto mieć wiszącą na ścianie muszlę klozetową a rozwiązanie to ułatwi sprzątanie i używanie. Być może można zaoszczędzić na urządzeniach kuchennych w poszczególnych mieszkaniach i ewentualnie wspólnych pomieszczeniach, takich jak pokoje gościnne, miejsca do majsterkowania itp.. Czy można sprawować opiekę nad ogrodem jednoosobowo? Nawet w takich sprawach wymaga się koordynacji / wspólnego punktu widzenia ze strony grupy. <<

Własne mieszkanie

Ważną sprawą do przedyskutowania w grupie i ze współpartnerem jest to, na ile każda osoba może mieć wpływ na kształt własnego mieszkania. Likwidacja lub wybudowanie ściany według własnego upodobania, likwidacja lub zrobienie jakiegoś otworu itd. nie muszą więcej kosztować we wczesnych fazach. Później wszelkie zmiany w procesie budowy stają się droższe, a nawet niemożliwe do realizacji. Musicie poprosić o wykaz cen dla różnych opcji i podanie daty ich wykonania.

Budowa i przygotowania do przeprowadzki

Tak chcemy mieć, ale skąd na to weźmiemy?
Finanse i umowa.

Budowa nowego lub przebudowa istniejącego już domu wiele kosztuje. Łatwo zapomina się o wielu dodatkowych kosztach, mając na uwadze tylko koszty samej budowy. Samo wnętrze domu, podobnie jak meble i wyposażenie pomieszczeń wymagają również dużych pieniędzy. Przy sporządzaniu nowego planu szczegółowego, Gmina będzie brała za niego dodatkowo opłatę.

Akredytywa budowlana i pożyczka mieszkaniowa.

Potrzebne są dwa rodzaje pożyczek, jedna dla przeprowadzenia budowy od stanu surowego do gotowego tzw. kredyt budowlany i druga, końcowa z wybudowaną nieruchomością jako gwarancja. Kredyt budowlany pokrywa wydatki konieczne do rozpoczęcia budowy lub przebudowy, przy jednoczesnym braku nieruchomości jako gwarancji. Wszystkie dodatkowe koszty, związane z budową domu, są wliczane do kosztów całkowitych, będących podstawą do obliczenia kredytu budowlanego. Pieniądze do opłacenia kosztów projektu pobiera się z banku w miarę ich powstawania.

Obecnie nie można już otrzymać państwowej pomocy finansowej na budowę mieszkań. Jedynie budowa mieszkań specjalnych i tzw. „trygghetsbostäder” dla osób mających co najmniej 70 lat i wymagających stałej opieki może być dofinansowana. Ale i ta pomoc inwestycyjna jest ograniczona do roku 2014.

Każdy projekt można sfinansować na własną rękę, znajdując banki, które są chętne do udzielenia pożyczek. Ważnym jest mieć wczesne kontakty z możliwymi finansistami. Dobry bank pomoże znaleźć odpowiednie rozwiązania, ale liczyć się z tym, że kontakty z bankiem będą skomplikowane i zajmą dużo czasu. Ważne jest również, by grupa miała kompetentnego kierownika projektu umiającego sprawować pieczę nad sprawami finansowymi.

Większość banków i instytucji dających kredyty jest przyzwyczajona do spotkań z dużymi inwestorami, a nie z grupami, które chcą wspólnie budować. Dlatego też Stowarzyszenie domów dla seniorów w Karlskrona zorganizowało kurs o „Kooperatywnym prawie wynajmu” dla osób odpowiedzialnych za kontakty z bankami.

Banki udzielają obecnie pożyczek w wysokości tylko do 85 % wartości rynkowej gotowego domu. Oznacza to, że 15% trzeba zdobyć w inny sposób. Obecnie trzeba także sprzedać swoje stare mieszkanie, zanim się otrzyma pożyczkę na nowe. Staje się to powodem do szukania przejściowego miejsca zamieszkania, zanim wszystko będzie gotowe. Wiele osób może również czuć się niepewnymi wyniku sprzedaży, w zażyczonej przez siebie momen-



Czas zwinąć namiot i być ponownie wyjętym spod prawa!



Zobacz, finansowa łamigłówka zaczyna się nam zgadzać!

cie. Może to być dla grupy źródłem kłopotów i niepokoju.

Do rozważenia:

- Przejrzyjcie wszystkie możliwe wydatki, które mogą powstać przy projekcie budowy. Im lepiej będziecie przygotowani, tym lepiej.
- Zastanówcie się, ile trzeba odłożyć na urządzenie wspólnych pomieszczeń, a ile na urządzenie bazy na zewnątrz budynku. Starajcie się wybrać meble i urządzenia wysokiej jakości, bez względu na to, czy będą to rzeczy подарowane przez kogoś, czy też kupowane. Oplaca się to na dłuższą metę.
- Starajcie się znaleźć nietypowe drogi rozwiązania różnych spraw. Lokalne kasy oszczędnościowe, EKO-bank (tłum. Bank dla inwestycji ekologicznych) lub może Banki zagraniczne będą bardziej zainteresowane niż znane szwedzkie.
- Na samym początku wiele czasu może zająć znalezienie nieruchomości dla wszystkich mieszkań. Przedyskutujcie, jak należy traktować i finansować ewentualnie wolne mieszkania/ wakaty z waszym współpartnerem.

Przygotujcie się do życia w nowym domu / okolicy

Bądźcie przygotowani na to, że upłyną nie mniej niż dwa lata od rozpoczęcia planowania do gotowego domu. Jako grupa będziecie mieli do zrobienia dosyć dużo podczas całego okresu. Należy do tego praca rozwojowa nad projektem i potrzeba zajęcia stanowiska wobec stale pojawiających się zmian i nowych rozwiązań, proponowanych przez inwestora i kontrahenta. Nadal bądźcie otwarci na przyjęcie nowych członków i zajmijcie się nimi w odpowiedni sposób. Postarajcie się, żeby mieli dostęp do wszystkiego, czego sami nauczyliście się w ciągu całego procesu. Starajcie się kontynuować składanie wizyt w celach naukowo-badawczych i jak również słuchajcie doświadczeń innych osób.

Jeżeli wyraziliście zgodę na wiele wspólnych zadań w waszym przyszłym miejscu zamieszkania, dyskutujcie dalej, jak ma wyglądać życie codzienne i w jaki sposób będziecie organizowali to, co chcecie robić razem. Posiadanie wspólnych pomieszczeń, swego rodzaju „rozszerzenie” własnego mieszkania, jest fantastyczną sprawą, ale dostarcza również wielu pytań dotyczących użytkowania pomieszczeń i wyposażenia w celach prywatnych i wspólnych. Twórcie chętnie grupy do rozwiązywania różnych problemów, ich zadaniem może być również gromadzenie podstaw do podejmowania wspólnych decyzji.

Färdknäppens hjälpreda



Poradnik

Spis treści:

1. Sauna
2. Biblioteka
3. ----
4. Wspólne pomieszczenia
5. Pokoje gościnne
6. Inwentarz rzeczy podarowanych i zdeponowanych
7. Biuro
8. Sytuacje alarmowe
9. Grupa odpowiedzialna za posiłki, gotowanie, posiłki, kupony
10. Sala do treningu
11. Klucze
12. Przeprowadzka, wyprowadzenie się, wymiana, wynajem z „drugiej ręki”
13. Telefon przy drzwiach wejściowych
14. Sortowanie śmieci
15. Statut
16. Sprzątanie
17. Ogród, taras, rośliny wewnątrz budynku, kompost
18. Pralnia
19. Warsztat
20. Umowy
21. Będące w zawieszeniu Kooperatywne zrzeczenie mieszkań lokatorskich w domu kolektywnym Färdknäppen

Pomocnik z roku 2011 rysunek: symbol kielich (tłum. po polsku strzemienne czyli kieliszek trunku na drogę)

Spis treści poradnika Stowarzyszenia Färdknäppen z aktualną informacją dotyczącą części wspólnych zadań.

Przeprowadzka i zamieszkanie

Wreszcie wprowadzamy się!

Przygotujcie się do wprowadzenia i pierwszego okresu w domu! Wszyscy będą mieli dużo pracy wokół własnych mieszkań. Ale równie ważne będzie za-
stanowienie się nad datą rozpoczęcia wspólnych działań w domu.

W pierwszym roku zaistnieje potrzeba wielu zebranych mających za zadanie przedyskutowanie i rozwiązanie wszystkiego, co się pojawi. Z czasem odkry-
jecie własne formy pracy i zebrania staną się rzadkością.

Wspólnie znajdujemy formy współpracy

Dobrze zorganizowane wprowadzenie się, statut i różnego rodzaju prawniki nie
zawsze wystarczają. Nie jest się przyzwyczajonym do współpracy wokół
wspólnych pomieszczeń i wspólnego działania (i do tego jeszcze własne
mieszkanie). Z pewnością powstaną kontrowersje wokół różnych spraw i doj-
dzie do konfliktów. Ważne jest wtedy przypomnienie sobie, że się samemu to
wybrało i że wspólne posiadanie czegoś jest tutaj ważniejsze niż osiągnięcie
wszystkiego dokładnie według własnego mniemania.

Margarethe Kähler, mająca duże doświadczenie w sprawach mieszkalnictwa seniorów, ostrzega przed brakiem gotowości do kompromisu i elastycznego
sposobu myślenia. Odwrotne działanie może bardzo utrudnić wspólną for-
mę zamieszkania.

Zamieszkiwanie we Wspólnocie mieszkaniowej można potraktować jako
praktyczny trening w uczeniu się demokracji, będący kopalnią wiedzy i rozwoju
dla własnej osobowości. Jest to również intrygujący sposób wzajemnego po-
znawania się, robiąc różne rzeczy razem, dyskutując nad problemami i moż-
liwościami podejmowania wspólnych decyzji. Jest to również czymś, co czyni
nas odpowiedzialnymi za całokształt i sprawia, że wspólne spędzenie dnia nie
sprawia nam kłopotu.

Kto ma poprawić poduszki?

Miejmy szacunek dla postanowień w prawniku i istniejących rutynach. Wszyst-
kiego nie da się opisać i zanotować. Zawsze znajdzie się mnóstwo rzeczy do
zrobienia; poprawienie poduszek na kanapie w sali ogólnej, podlanie kwiat-
ków, likwidacja inwazji mrówek itp. W Färdknäppen sporządzono listę najroz-
maitszych spraw i wyznaczono jedną osobę lub osoby, zamieszkujące dom,
do wykonania więcej niż setki mniejszych lub większych prozaicznych obo-
wiązków bez formalnych decyzji.



Ratunku! Malujesz ściany w sali ogólnej bez wspólnej decyzji? Tak, zostało mi trochę farby...

Wykorzystanie wszelkich możliwości do organizowania skromnych przyjęć i innych okazji do robienia czegoś razem – to sposób tworzenia poczucia wspólnoty między wszystkimi wprowadzającymi się. Festyn w lecie i robienie porządków przed Świątami Bożego Narodzenia (tłum. Święta szczególnie ważne w Szwecji, Jul- mieszanka tradycji pogańskich i chrześcijańskich), dni wspólnego robienia porządków w ogrodzie z kawą i świeżymi bułeczkami (tłum. bullar – tradycyjne szwedzkie bułeczki drożdżowe, mogą być słodkie lub nie), wycieczki z dobrym przewodnikiem z grupy mieszkających, lunch w okresie Świąt (tłum. wspólny obiad w okresie Świąt, popularny wśród zatrudnionych w miejscach pracy, najczęściej zaprasza pracodawca) i wspólne picie kawy wcześniej rano. Jest wiele inspirujących przykładów wśród istniejących już Wspólnot seniorów.



41

Wszyscy przychodzący do wspólnoty mieszkaniowej widzą tablicę z ogłoszeniami. Informują one o wszystkim, co się dzieje i co będzie się działo w domu. Dbajcie o nie jak najlepiej! Dopilnujcie, by ktoś był za nie odpowiedzialny od samego początku. Tablice z ogłoszeniami to nie tylko kanał informacyjny, to także miejsce spotkań i okazja do zatrzymania się na chwilę i wymianę zdań. Dodajcie również informacje na waszej stronie internetowej i poprzez e-maile. Ale dopilnujcie, by przekazywanie informacji nie odbywało się tylko drogą elektroniczną. Doświadczenie uczy nas, że zawsze coś ważnego ginie po drodze, kiedy czytamy na ekranie własnego komputera. Lepiej jest odbierać informacje w domu lub u sąsiadów.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy się przede wszystkim w spontanicznych rozmowach, kiedy wpadamy na siebie w hallu i na klatce schodowej, w pralni lub na podwórzu. Żadna informacja na świecie nie zastąpi tych rozmów.

W pierwszym roku

Rozwijacie stale wasze pomysły

Większość form pracy z fazy planowania będzie przydatna również teraz, kiedy będziecie mieli przeprowadzkę poza sobą:

- Starajcie się obarczyć obowiązkami jak największą liczbę osób.
- Skontaktujcie się z podobnymi wspólnotami, by móc wymieniać doświadczenia i pomysły.
- Zapraszajcie osoby spoza waszego kręgu w celu informowania o waszej formie zamieszkania, zwiększania zainteresowania i wyrozumiałości w bliskim sobie środowisku, polityków itp.

Sąsiedzi wyprowadzają się, nowi przychodzą

Wiele jest powodów, dla których mieszkanie zostanie zwolnione. Niektórzy wybierają dalszą przeprowadzkę, być może z powodu miłości lub pragnienia bycia bliżej wnuków, komuś konieczne jest specjalne mieszkanie ze stałą opieką, kilku odkryło, że nie znośne jest wspólne zamieszkanie itp. Dla mieszkających długo we wspólnocie większość spraw jest oczywista. Natomiast osoby wprowadzające się potrzebują bardzo informacji i wsparcia. Większość rutyn i przyzwyczajeń nie jest zapisana na papierze, inne są do odszukania w różnego rodzaju poradnikach i protokołach zebrań. Najważniejsze jest jednak osobiście przekazywanie informacji.

Jednym ze sposobów na to, będzie zawsze wyznaczenie jednej lub kilku osób jako opiekunów i instruktorów. Innym będzie zgromadzenie osób, które wprowadziły się w ostatnich latach, dla przedyskutowania doświadczeń i pomysłów do zmian.

Dopilnowanie, by nowi mieszkańcy od razu mieli jakieś obowiązki, będzie dobrym sposobem do wciągnięcia ich do wspólnej codzienności. W Färdknappen nowo wprowadzający się, są odpowiedzialni za dzień „otwartych drzwi” organizowany każdej jesieni. Inną możliwością może być dość regularne organizowanie przez nowych przyjęcia „inaugurującego”/ „wejście w poczet” mieszkańców w nowym miejscu (tłum. nie mogę znaleźć lepszego słowa, coś w rodzaju „oblewania mieszkania”, alkohol nie jest konieczny). Kółka samokształceniowe i pogadanki wieczorowe o historii i rozwoju domu mogą również przyczynić się do podtrzymania wiedzy o nim. Można również dopilnować, by odchodzący przewodniczący Stowarzyszenia pozostawił swój „raport o działalności” w archiwum domu.

Kiedy ktoś umiera

Z czasem trzeba się pogodzić z faktem, że sąsiedzi i przyjaciele umierają. Mieszkanie we wspólnocie zmusza was do znalezienia własnej formy wyrażenia szacunku dla zmarłego. Proste ceremonie, jak na przykład zapalona świeca w hallu w ciągu pierwszych dni, spotkanie dla uczczenia czyjejś pamięci (tłum. Popularne w Szwecji spotkania w miejscu pracy, bez elementów religijnych z muzyką i wspomnieniami o zmarłym, mogą zawierać akcenty dowcipne, z anegdotami o zmarłym itp) oraz chwile wspomnień z dokumentami i zdjęciami sprawiają, że będzie się pamiętało o zmarłej osobie. Jeśli ktoś z pary owdowieje, ten może liczyć na udzielenie mu dużej pomocy przez dom i sąsiadów.

Kto dostanie teraz to wolne mieszkanie?

Co się dzieje, kiedy mieszkanie staje się wolne? Mieszkanie własnościowe będzie sprzedane bezpośrednio przez osobę w nim mieszkającą. Makler/pośrednik musi jednak być poinformowany, że mieszkanie we wspólnocie nie jest zwykłym mieszkaniem i że ten, kto będzie je kupował, stanie się posiadaczem pewnej „wartości dodanej” i bierze na siebie odpowiedzialności za wspólne życie w domu.

W kooperatywnym mieszkaniu lokatorskim, zrzeczenie decyduje o tym, kto będzie nowym lokatorem. W takich mieszkaniach można rozwiązać problem nowych lokatorów przez współpracę z właścicielem posesji przekazując pisemne polecenie, kto może się wprowadzić.

Dużym problemem są kryteria, które mają temu służyć. Każda wspólnota mieszkaniowa musi to przedyskutować i znaleźć wytyczne dotyczące sposobu wyboru i jego podstawy. Powinny one być opracowane już przed pierwszym wprowadzeniem się. Później, rzecz jasna, dyskusja o zasadach i sposobach działania musi być kontynuowana.



**Chcesz się wprowadzić do
mojej wspólnoty mieszkaniowej?**

Kontakt z właścicielem posesji i z zarządcą

Nie tylko mieszkańcy domu są nie przyzwyczajeni do wspólnej formy zamieszkania. Mało jest firm deweloperskich lub firm zajmujących się administracją, które mają doświadczenie we współpracy z aktywnymi grupami seniorów.

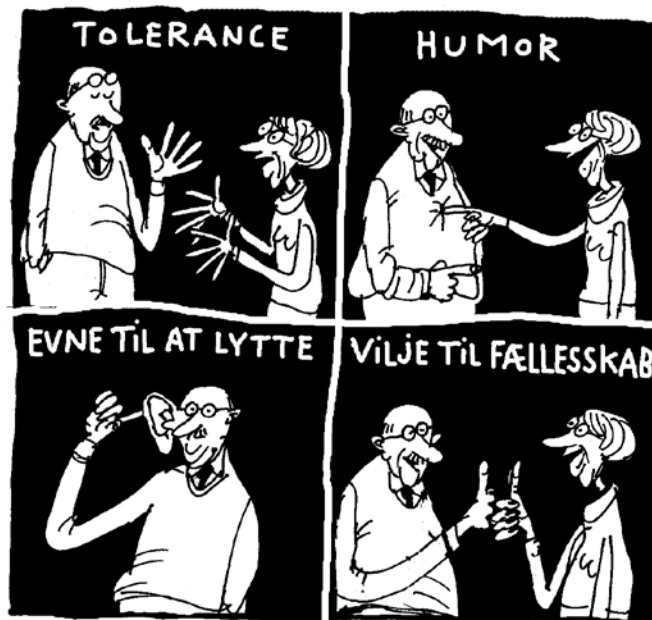
Dobrze jest stworzyć odrębną grupę zajmującą się sprawami administracji i eksploatacji. Grupa ta będzie miała kontakt z tymi, którzy zajmują się tym profesjonalnie. Jest ona konieczna dla Zrzeszeń mieszkań kooperatywnych lokatorskich i własnościowych, biorąc pod uwagę różnice między sposobem zorganizowania Zrzeszenia a administracją.

Ważne jest, by stale informować o waszej formie zamieszkania, jak funkcjonuje i jakie macie plany na przyszłość. Regularne spotkania z odpowiedzialnymi za dogład budynku i ich zwierzchnikami to sposób tworzenia dobrej atmosfery do współpracy.

Inspirować do powstania kolejnych grup!

Wspólnoty mieszkaniowe dla seniorów nadal nie są aż tak powszechne. Większość tych, którzy okazali swoje zainteresowanie taką formą zamieszkania, miała przyjaciela lub osobę znajomą, która już takiej formy zamieszkania spróbowała. W każdej nowo powstającej grupie znajdzie się jedna lub więcej osób, które zostały zainspirowane wizytą w mieszkaniu przyjaciela mieszkającego we wspólnocie mieszkaniowej. Inni dowiedzieli się o istnieniu wspólnot z artykułów prasowych lub informacji podanej w telewizorze lub radiu.

Tolerancja, humor, umiejętność słuchania i pragnienie wspólnoty – to cztery ważne cechy ułatwiające współżycie we wspólnocie, według Margarethe Kähler.



Licząc się z tym, że jest wielu zainteresowanych i że wielu chciałoby wam złożyć wizytę. Wykorzystajcie różne możliwości rozpowszechniania pomysłów, by więcej osób miało okazję do zastanowienia się nad swoim przyszłym miejscem zamieszkania. Strona internetowa o waszej Wspólnocie, jej historii i co się w niej dzieje, również może być formą przekazywania informacji dla członków Zrzeszenia „czekających na mieszkanie”, wszystkich zainteresowanych, opinii publicznej, jak i samych mieszkańców domu.

Rady dla pragnących sukcesu.

- Pamiętajcie, żeby być dość dużą grupą, by ewentualne rezygnacje nie zniszczyły całego projektu. Wielu odpadnie w ciągu całego procesu. Musicie dopilnować, by było was wielu od samego początku lub mieć stały wpływ nowych osób.
- Delegujcie obowiązki, tym samym znajomość rzeczy w grupie, by uniezależnić się od nakładu pracy tylko kilku entuzjastów
- Otwórzcie grupę na przyjęcie nowych osób, nie spoczywajcie na laurach uważając, że jest dość dużo osób chcących się wprowadzić.
- Dopilnujcie zgody w ważnych sprawach, jak np.: stopień uwarunkowania ekologicznego budowy i przyszłego wspólnego współżycia. Czy dom będzie znajdował się w mieście czy na wsi, jaki będzie najem mieszkań, jakie wspólne obowiązki jesteście w stanie przejąć na samych siebie?
- Stałe rozmawiajcie o waszych oczekiwaniach od nowej formy życia.
- Starajcie się nawiązać wcześniej dobry kontakt z politykami i urzędnikami w komisji do spraw nieruchomości, od ich budowy lub innymi organami w sprawach dotyczących wskazania gruntu i szczegółowego planowania.
- Musicie mieć wczesny kontakt z budowniczym, a być może i właścicielem waszego domu, planujcie wszystko w przyjemnej atmosferze – wszystko musi być podbudowane ochotą działania.
- Wszystko zależy od entuzjazmu jednej lub więcej osób, ich wiary w projekt, w tym również waszej!
- Zważajcie na to, żeby osoby przewodzące, które były podporą działań, nie opuściły swoich miejsc a ich entuzjazm stawał się coraz mniejszy. To może doprowadzić do niechętnego lub wręcz złego kontaktu z wybranym Inwestorem, Gminą lub Kontrahentem budowlanym i aby nie znaleźć się gdzieś między poziomami podejmowania decyzji np.: przy zaistnieniu braku porozumienia między politykami, a urzędnikami Gminy lub między Gminą a Inwestorem.

Siedem kroków ku wspólnocie zamieszkania – podsumowanie

W pierwszej części przewodnika zostało opisanych siedem kroków, wymagających nakładu pracy w grupach chcących wspólnie zbudować miejsce zamieszkania dla seniorów. Dla każdego z nich konieczne są rozwiązania i nakłady pracy ze strony firmy budowlanej, inwestora oraz urzędników gminy i polityków. Tabela poniżej jest próbą opisu powstawania takiego procesu. Większość gmin i budowniczych mieszkań nie dysponuje jeszcze doświadczeniem we współpracy z grupami. Wiele spraw pozostaje jeszcze do dalszego rozwoju i wymaga zdobycia odpowiedniej wiedzy. Jak zawsze należy pamiętać o tym, że żaden proces nie jest podobny do drugiego.

Krok /animator	Grupa	Firma deweloperska/ inwestor	Gmina
Początek i rozwój grupy	Znaleźć zainteresowanych Zgoda na profil tworzenie zrzeszenia Szukać stale nowych członków	Inwentarz własnego stanu budynków mieszkalnych Być gotowym na przyjęcie grup chcących mieszkać razem	Planować i informować o formach zamieszkania dla seniorów Przyjmować podania zainteresowanych Być centralą kontaktów
Rozwój pomysłu na zamieszkanie	Sporządzić program dla grupy chcącej razem mieszkać	Być otwartym dla inicjatyw grupy Polecać kontakty, pomagać używając stron internetowych itd.	Zaprezentować konkretne plany, stosownie dużych działek budowlanych dla projektów grupowych
Decyzja o poziomie kosztów i forma wynajmu	Dyskutować o finansach i skonkretyzować je Wybrać formę wynajmu Zadecydować o rozpoczęciu projektu	Czy istnieje już nieruchomości nadająca się do przebudowy na wspólnotę mieszkaniową? Czy jest już odpowiedni projekt?	Informuje opinie publiczną o możliwości wspólnego zamieszkania na zebraniach, na stronie internetowej gminy, sporządza materiał informacyjny itd.
Znalezienie współpartnera i początek działań	Wybrać formę wykonania i współpartnera / inwestora	Umowa o współpracy z grupą Jasny plan czasowy z przełomowymi momentami Zadecydować o stronie finansowej i wysokości czynszu za mieszkania	Wskazać działkę budowlaną z regulacją formy wynajmu itp. Wystarczająca ilość różnych możliwości na dostosowanie się
Uczestniczenie w planowaniu i projektowaniu	Koordynować punkty widzenia spraw w stosunku do inwestora Ewentualne nakłady pracy członków itp. w celu podtrzymania zaangażowania	Szczególna troska o wspólne pomieszczenia – ich formę i wymagania techniczne itd. Być czułym na życzenia grupy	Gmina może wyznaczyć konkretną osobę do kontaktów, śledzącą projekt grupy od pomysłu aż do odbioru całego zadania.
Przygotowanie do przeprowadzki	Zatwierdzenie zakupu Przygotowania do przeprowadzki Lista z kolejką po mieszkanie Podział mieszkań	Umowa będąca podporą wspólnych części projektu Wynajem / sprzedaż mieszkań Podpisanie kontraktów	Kontynuacja doгляdu projektu przez gminę
Wprowadzenie się i zamieszkanie	Wprowadzenie. Regularne spotkania w sprawie mieszkań. Dokumentacja. procesu i wnioski na przyszłość.	Praktyczna pomoc w momencie wprowadzenia się. Dokształcanie i informacja dla lokatorów. Regularne narady. Kontrola i wymiana doświadczeń.	Efekt końcowy Kontrola wkładu gminy Wnioski na przyszłość

Siedem kroków ku wspólnocie zamieszkania seniorów z punktu widzenia grupy, inwestora i gminy

ROZDZIAŁ 2. GMINA MUSI COŚ ZROBIĆ

W pierwszej części naszego przewodnika była mowa o sposobach pracy w grupach, których celem jest wspólne tworzenie miejsc zamieszkania dla seniorów. Nie jest to możliwe bez dobrej współpracy z Gminą, która jest źródłem inspiracji, informacji i planowania.

Jest wiele powodów, by Gminy zachęcały seniorów, chcących być członkami wspólnoty, do znalezienia dobrego miejsca zamieszkania. Liczba osób starszych stale rośnie w Szwecji. Według wszelkich prognoz będzie stopniowo nadal rosła. Dobre miejsce do zamieszkania jest sprawą kluczową dla pozostania samodzielnym na jesieni życia, zarówno dla samych seniorów, jak i dla Państwa i Gminy, odpowiedzialnych za leczenie i opiekę.

Wszystkie Gminy powinny znaleźć odpowiednie formy zachęcania seniorów, by zastanawiali się nad swoim miejscem zamieszkania. Wspomaganie zaangażowanych grup, chcących mieszkać razem, jest jedną z takich form. Może to zwiększyć zainteresowanie sprawą mieszkania na jesieni życia, nie tylko wśród kontaktujących się z grupą przyjaciół i znajomych, ale także w całej Gminie. Aktywna grupa lub Zrzeszenie w jakiejś części Gminy może stać się lokalną siłą napędową i źródłem inspiracji. Wspólnota mieszkaniowa działa często w swoich lokalach z myślą o bliskim środowisku i współpracuje czasem z innymi mieszkańcami w okolicy, Zrzeszeniem rencistów lub innymi osobami jak na przykład w Solhem, Boo SeniorHem oraz Trappan (tłum. nazwy zrzeszeń).

W niektórych miastach w Niemczech (przykładowo we Freiburgu, Hamburgu i Tybindze), które stawiają na wspólnoty mieszkaniowe i budowlane, uważa się, że jest to droga do znalezienia większego urozmaicenia w budownictwie i rozwijania długofalowych i trwałych alternatyw.

Projekty budowlane przeznaczone później do wykorzystania przez innych, są także wysokiej jakości jeżeli chodzi o wybór materiałów i architekturę. Za taki sam koszt można dostać dużo więcej. Ze szwedzkich doświadczeń wiadomo również, że zdolna i prężna grupa może obniżyć koszty budowy w różny sposób. Trzema takimi przykładami są: Kornet w Mölndal, Förenade Solhem w Älmsta oraz Tersen w Falun.

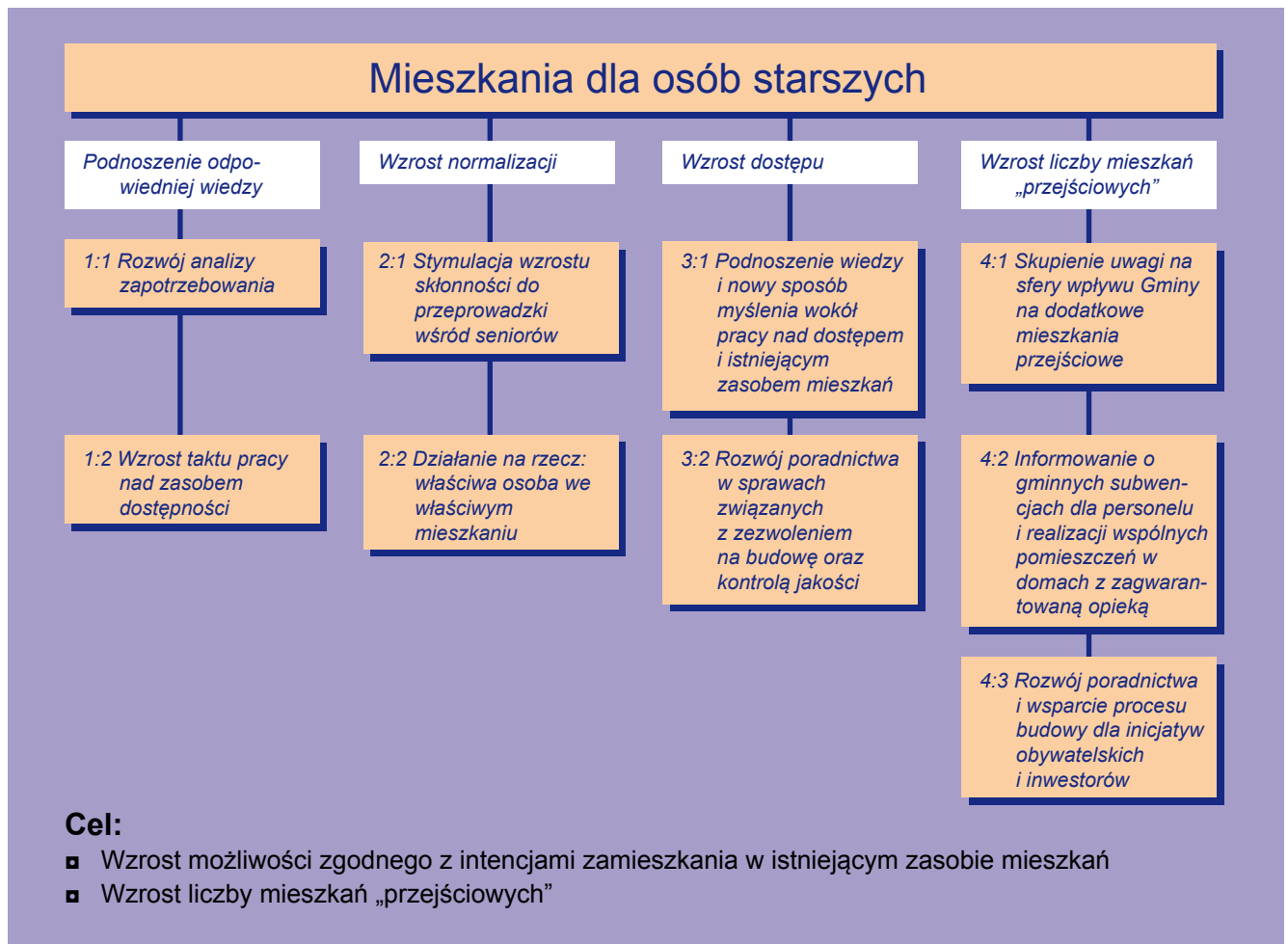
Planujemy również dla zdrowych seniorów!

Wszystko przemawia za tym, że Wspólnoty mieszkaniowe czynią życie bogatszym i przyjemniejszym, być może nawet dłuższym. Wspólnoty to również dobrzy lokatorzy, którzy potrafią brać odpowiedzialność za swoją formę zamieszkania i dbają o swój dom.

Gminy mogą przyczynić się do lepszej sytuacji mieszkaniowej dla seniorów na wiele różnych sposobów. Problem mieszkań dla osób starszych musi być przede wszystkim częścią programu o zapewnieniu pomieszczeń miesz-

kaniowych w danej Gminie. Nie wystarczy, że Gmina planuje leczenie i opiekę dla seniorów potrzebujących pomocy i wsparcia. Potrzeba również planu dla >> zdrowych seniorów <<. Oznacza to, że właśnie Zarząd Gminy odpowiada za dopilnowanie spraw mieszkaniowych dla osób starszych.

Wiele inicjatyw w ramach programu >>Mieszkać dobrze na jesieni życia<< podkreśla wartość zasobu odpowiednich mieszkań i obszarów z odpowiednimi budynkami z perspektywy osób starszych oraz wagę rozeznania o liczbie seniorów w różnych dzielnicach. Bez wiedzy o rzeczywistych warunkach, nie można poczynić odpowiednio właściwych kroków.



Strategia dotycząca mieszkań dla osób starszych wypracowana przez Zarząd Gminy w Göteborgu. Cztery strategie rozłożone na strategie cząstkowe. Źródło: Biuro do spraw nieruchomości, w mieście Göteborg.

Większość inwestorów oraz właścicieli nieruchomości potrzebuje więcej odpowiedniej wiedzy i inspiracji w celu zapewnienia dobrego funkcjonowania zaplecza mieszkań dla osób starszych.

W Sztokholmie Fastighetsägarna Stockholm (tłum. Organizacja właścicieli nieruchomości w Sztokholmie) i samo miasto zawarły >> pakt dostępu << mający za zadanie, to aby wszystkie budynki były bardziej dostępne dla wszystkich, dla pełnosprawnych i osób z obniżoną sprawnością fizyczną / niepełnosprawnych.

Jak może pomóc Gmina?

W jaki sposób Gmina może być pomocna w projekcie? Miasta o dużym doświadczeniu z projektami grupowymi, jak Hamburg w Niemczech lub Roskilde w Danii, informują o ich prowadzeniu na swoich stronach internetowych. Dysponują one również personelem, którego zadaniem jest śledzenie projektu i pomaganie grupom od początku do końca, od pierwszego kontaktu aż do zakończenia budowy lub jeszcze dłużej.

Ann-Sofie Jeppson i Peter Junker z Biura do spraw nieruchomości w Göteborgu mają podobny pomysł z osobami odpowiedzialnymi za kontakt z projektami grupowymi. Przyczynili się także aktywnie do wypracowania Gminnych reguł ułatwiających przebieg projektów grupowych:

Etap pomysłu

W Komunalnym biurze planowania trzeba mieć dużo rozmaitych pomysłów, podczas pracy przy planowaniu różnych etapów. Jaki jest obraz demograficzny różnych części gminy? Czy są jakieś Zrzeszenia rencistów, z którymi można się skontaktować i przedyskutować różne sprawy, podnosząc w ten sposób własny poziom wiedzy? Stowarzyszenia bliskich krewnych, Stowarzyszenia kulturalne, PRO (tłum.: Związek rencistów w Szwecji) itd. Czy można przyjąć zgłoszenia zainteresowanych, by potem móc kojarzyć ich ze sobą? Czy można znaleźć budowniczych i administratorów myślących nowatorsko? Gdzie znajdują się komunalne punkty usług i gdzie jest dostępna dobra komunikacja miejska? Wszystko to ma na celu wyszukanie odpowiedniej lokalizacji dla wygodnego wspólnego miejsca zamieszkania? Z własnej inicjatywy róbcie kalkulację kosztów jako podstawę do dialogu i poszerzania własnej wiedzy.

Poszczególne osoby, pragnące zostać członkami kolektywu, mogą poprosić przedstawicieli Gminy o sporządzenie listy zainteresowanych lub same skontaktować się z nimi w celu rozmowy o możliwościach stworzenia grupy. Ważnym jest posiadanie tych samych poglądów oraz ich transparentne prezentowanie w partnerskich rozmowach z Gminą. Trudno jest Gminie, małej lub dużej, utrzymywać kontakty z wieloma osobami mającymi nieokreślone, często mgliste, zamierzenia.

Etap planowania

Wraz ze stałym rozwojem działalności w jakiejś części gminy, można rozważyć możliwość uczestniczenia wspólnoty mieszkaniowej w planowaniu szczegółowym bez konieczności wcześniejszego zapytania. Mając do dyspozycji mały oddział planowania dla różnych większych projektów, można nieźle sobie radzić w powstającej sytuacji. Z reguły jest mało prawdopodobne, by grupa osób chcących mieszkać razem, była w stanie wytrzymać przez cały okres planowania, ze wszystkimi detalami (od porozumienia do budowania), przed uzyskaniem pozwolenia na rozpoczęcie budowy. W wielu Gminach może to trwać dwa, trzy a być może i cztery lata.

Wymaga to pewnego „majsterkowania” przy inwestycjach i regulacji nieruchomości. Gdy tylko plan będzie gotowy, można zacząć wystawiać na rynek plac budowy/projekt. Na tym etapie trzeba być przygotowanym do skojarzenia grupy z budowniczymi, jeżeli sama grupa nie posiada odpowiednich kompetencji, co nie występuje w przypadku tzw. Wspólnot budowlanych. Przy tworzeniu planu należy przemyśleć, jakiego rodzaju potrzeby będzie miała dana grupa i wskazać plac budowy w odpowiednim miejscu. Przy wskazywaniu terenu budowy (porozumienie o gminnych gruntach), trzeba również uregulować formy oddania gruntu w użytkowanie itp. W ten sposób można zapewnić, że grunt będzie wykorzystany zgodnie z życzeniami, nawet jeżeli dojdzie do rezygnacji danej grupy lub też z innego powodu nie dojdzie do powstania wspólnoty mieszkaniowej. Grupa może zwrócić się do architekta mającego duże doświadczenie w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Taka osoba może być później rzecznikiem grupy w kontaktach z Gminą i innymi współpartnerami.

Etap budowy

Biuro zezwoleń na budowę jest zazwyczaj świetnie przygotowane do kontaktów z poszczególnymi osobami. Grupa może tutaj argumentować, jak również otrzymać poufne informacje i pomoc. Biuro nie powinno jednak zastępować architekta. Ma ono być raczej bezstronnym przedstawicielem do spraw bezpieczeństwa i jakości.

Jeżeli chce się ze strony Gminy ułatwić grupom wspólne budowanie, należy dopilnować wyznaczenia specjalnej osoby do takich spraw w organizacji urzędu. Osoba ta będzie się zajmowała sprawami, od momentu rozpoczęcia planowania aż do ostatecznej inspekcji. Ryzyko, że coś utknie po drodze, będzie mniejsze a wynik końcowy będzie również lepszy.

Im więcej grupa będzie starała się zrobić sama, tym ważniejsze będzie zaangażowanie się jednej wybranej osoby w całym procesie. Dotyczy to również kontaktów z małymi firmami budowlanymi. Duże firmy dają sobie świetnie radę podczas całego procesu, wiedzą z doświadczenia o powstawaniu problemów i dysponują personelem do ich rozwiązywania. Indywidualna grupa nie ma możliwości do opierania się na zdobytym doświadczeniu. Buduje przecież raz w życiu. W tym przypadku skomplikowane budynki mieszkalne.

Na tym etapie trzeba dopilnować również, by grupa działała wspólnie i nie rozpraszała swoich zamiarów w różnych kierunkach. Koszty budowy mogą stać się bardzo duże i spowodować, że trzeba będzie się starać o nowe zezwolenia u władz Gminy. Grupy będą różnić się między sobą, jeśli chodzi o wnoszenie własnego wkładu pracy i w posiadaniu odpowiednich kompetencji.



>> Herfra til Evigheden <<, wspólnota mieszkaniowa dla seniorów w Roskilde / Dania, z domkami bliźniaczymi i 400 m² wspólnych pomieszczeń w domu dzielnicowym. (Tłum. nazwa wspólnoty pochodzi najprawdopodobniej od tytułu książki D. Jonesa oraz amerykańskiego filmu pod tym samym tytułem >> Stąd do wieczności <<.
Fot. Kerstin Kärnekull.



Wspólnota mieszkaniowa dla kobiet w Amsterdamie. Fot. Kerstin Kärnekull.



Holenderska wspólnota mieszkaniowa >> Het Vlinderhuis << (Dom motyla) ma fantastyczny dziedziniec, którego twórcami są sami lokatorzy. Oddano do użytku w 1991 roku. Fot. Kerstin Kärnekull.



>> Szare pantery << to pierwsza w Niemczech Wspólnota mieszkaniowa dla seniorów, oddana do użytku w 1986. W budynku mieszkania dla seniorów. Rozwinięta działalność samopomocy. (być może nazwa pochodzi od tytułu amerykańskiego serialu o szalenie aktywnych emerytkach mieszkających razem, Grey Panther, pokazywanego w telewizjach zachodnioeuropejskich w latach 80-tych, autorki używają słowa Niemcy, chodzi oczywiście o ówczesne RFN). Fot. Kerstin Kärnekull.



Wspólny lokal w >> De Olen Smugglers << w Hamburgu, wspólnota mieszkaniowa dla seniorów z 21 mieszkaniami. Oddanie do użytku w 2007 (tłum. tłumaczę z Plattdeutsch / jęz. dolnoniemieckiego – de olen smugglers, to po polsku: starzy szmuglerzy). Fot. Kerstin Kärnekull.

ROZDZIAŁ 3

CO SIĘ DZIEJE W INNYCH KRAJACH?

Można znaleźć wiele informacji o doświadczeniach ze wspólnotami mieszkaniowymi dla seniorów i osób starszych poza granicami Szwecji. Rozwój form wspólnego zamieszkania zaczął się w Holandii z końcem lat siedemdziesiątych. Częściowo był on reakcją na tradycyjne, kierowane „z góry” domy pomocy społecznej, które wówczas dominowały w społeczeństwie. Ale sama dyskusja nad formami zamieszkania dla seniorów rozpoczęła się prawie jednocześnie w Niemczech i w Danii.

Holenderski związek wspólnot mieszkaniowych dla seniorów powołano do życia już w 1984 roku, na spotkaniu z ponad stoma aktywnymi seniorami. Inspiracją dla nich był wówczas reportaż telewizyjny o kooperatywach pracy i zamieszkania w Niemczech. Grupy te spotkały się z pozytywną reakcją ze strony polityków i w wielu Gminach umożliwiono różne formy pomocy finansowej, zaczęto zakładać biura informacyjne itp.

Cześć projektów została oddana do użytku z końcem lat siedemdziesiątych, a jeszcze więcej było w fazie planowania i wybudowano je później. Dzisiaj jest prawie 300 wspólnot mieszkaniowych dla seniorów w Holandii a jeszcze więcej znajduje się w procesie tworzenia.

Grupy w Danii i Niemczech znalazły inspirację w działalności wspólnot holenderskich. W Niemczech, z inicjatywy „Szarych Panter” w Hamburgu, oddano do użytku pierwszy budynek z ośmioma mieszkaniami dla seniorów w 1986 roku. W trzy lata później rozpoczęła swoją działalność ogólnokrajowa organizacja o nazwie >> Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter << (tłum. tłumaczę z j. niemieckiego: Forum form wspólnego zamieszkiwania na jesieni życia). Dzisiaj istnieje już prawie 300 >> Wohngemeinschaften << czyli wspólnot mieszkaniowych i dużo więcej pozostaje w fazie planowania.

Duński model

Również w Danii stosunkowo wcześniej żywo dyskutowano, ale dopiero w 1987 wybudowano pierwszy >> oldekollot << i entuzjastyczni lokatorzy mogli się do niego wprowadzić (tłum. tłumaczę z j. duńskiego – Kolonia dla osób w starszym wieku). >> Seniorbofaelleskabet << Midgård w Kopenhadze, nadal aktywne, składa się z dwóch klatek schodowych z 18 mieszkaniami i ze wspólnych pomieszczeń na parterze (tłum. j. duński: Towarzystwo mieszkaniowe dla seniorów „Dziedziniec”).

Dzisiaj istnieje co najmniej 350 duńskich >> bofaelleskaber << dla seniorów oraz dalszych 140 dla osób w różnym wieku. Ze wszystkich krajów Dania ma najwięcej wspólnot mieszkaniowych w stosunku do liczby mieszkańców. Dużą rolę odegrała tutaj organizacja >> Boligtrivsel I Centrum <<, która przyczyniła się do powstania wielu takich wspólnot mieszkaniowych (tłum. duńskie: Boligtri-

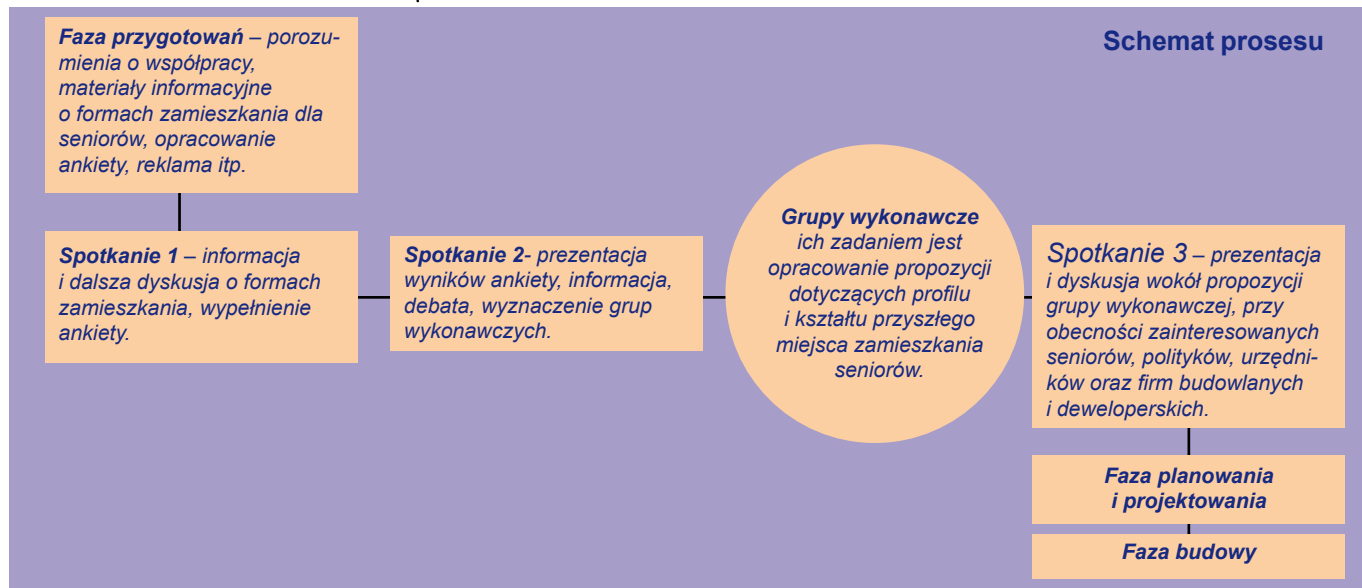
Trzystopniowy model do stworzenia wspólnoty mieszkaniowej, opracowany przez duńską organizację Boligtrivsel i Centrum.

vsel i Centrum tłumacząc z duńskiego jako „Rozkwit mieszkań w centrum”; centrum można rozumieć tutaj w dwojaki sposób: centrum miasta i jako coś ważnego, ważne zadanie itp.) Organizacja miała własną metodę polegającą na tym, że Gmina, lokalne Stowarzyszenia i inni interesanci przeprowadzali serię spotkań. Organizatorem było zawsze lokalne Stowarzyszenie, ale w przygotowaniach i spotkaniach brali również udział politycy i urzędnicy z danej Gminy. Pierwsze spotkanie miało za cel zainspirować uczestników do założenia wspólnoty i jego tematem były formy wspólnego zamieszkania, a jakość życia na stare lata. Uczestnicy spotkania dostawali do domu ankietę dotyczącą ich zainteresowania projektem o wspólnotach dla seniorów oraz listę z pytaniami do oceny ich aktualnego /ówczesnego miejsca zamieszkania.

Na drugim spotkaniu zaprezentowano wyniki ankiety. Gmina informowała o aktualnych planach i o procesie planowania i budowy. Różne pomysły na formy zamieszkania seniorów zostały przedstawione i przedyskutowane. Spotkanie zakończono utworzeniem grup wykonawczych do dalszej pracy nad tymi pomysłami, które spotkały się z największym zainteresowaniem. Członkowie lokalnego Stowarzyszenia byli często aktywni w grupie wykonawczej, jako organizatorzy, protokółanci spotkań i osoby odpowiedzialne za kontakty.

Grupa wykonawcza miała za zadanie opracowanie propozycji dotyczących form zamieszkiwania dla seniorów i ich prezentacji na trzecim spotkaniu. Grupa dyskutowała między innymi o metrażu mieszkań, formie wynajmu, profilach grup i „stronie architektonicznej” samego projektu. Opracowano również prosty plan pracy nad projektem.

Na trzecim spotkaniu przedstawiono zainteresowanym seniorom, politykom, urzędnikom, firmom budowlanym i deweloperskim propozycję grupy wykonawczej. W najlepszym razie spotkanie kończyło się wspólnym opracowa-



niem planu do przyszłej pracy nad projektem. Uczestniczyła w tym zawsze jedna firma budowlana lub deweloperska, zamierzające kontynuować projekt z grupą osób zainteresowanych, przedstawicielami Gminy i przyszłym architektem. Podczas późniejszej fazy planowania, projekt był prowadzony przez inwestora, przy aktywnym udziale przyszłych lokatorów i lokalnego Stowarzyszenia. Najważniejsza była współpraca z architektem mając na uwadze możliwość wpływu przyszłych lokatorów na kształt mieszkań i wspólnych pomieszczeń.

Grupy seniorów w wielu krajach

Model duński pojawił się później w innych krajach. Między innymi dwóch amerykańskich architektów napisało wiele przewodników o sposobie tworzenia i realizacji wspólnot mieszkaniowych. W USA istnieje co najmniej 150 >> Cohousing –project << dla osób w różnym wieku, nastąpi to wybudowanie i oddanie do użytku pierwszego takiego obiektu nastąpiło w 1990 roku. Zainteresowanie >> Senior Cohousing << stale rośnie i architekci oraz prowadzący projekty, zainteresowani współpracą z grupami seniorów, mogą uczestniczyć w różnych kursach dokształcających.

Coś podobnego dzieje się także w innych krajach. Włochy, Francja i Anglia to tylko kilka przykładów państw z aktywnymi grupami seniorów, którzy pragną mieszkać razem. Ideą przewodnią jest zawsze to samo – utworzenie wspólnoty z inicjatywy mieszkających seniorów, wspólne pomieszczenia jako komponent do mieszkań i wspólne zarządzanie. Realizacja jest natomiast bardziej różnorodna.

W Niemczech, Holandii i Danii można znaleźć wiele przykładów na grupy będące również własnym inwestorem. Wiele Gmin, jak przykładowo Hamburg, ma „pilotów” poszczególnych projektów, którzy wspomagają grupy w różny sposób. Są to wspólnoty budowniczych, które budują same i mieszkają razem. Gminy proponują duże place budowy z gotowymi planami szczegółowymi, które są dostosowane do projektów grupowych i pomagają słowem i czynem. Dostępni są również architekci i prowadzący projekty, doświadczeni we współpracy ze wspólnotami lokatorów i budowniczych, jak również firmy budowlane, operujące tylko w porozumieniu z przyszłymi lokatorami. Wielu rzeczy można się nauczyć i znaleźć źródło inspiracji poza granicami Szwecji!

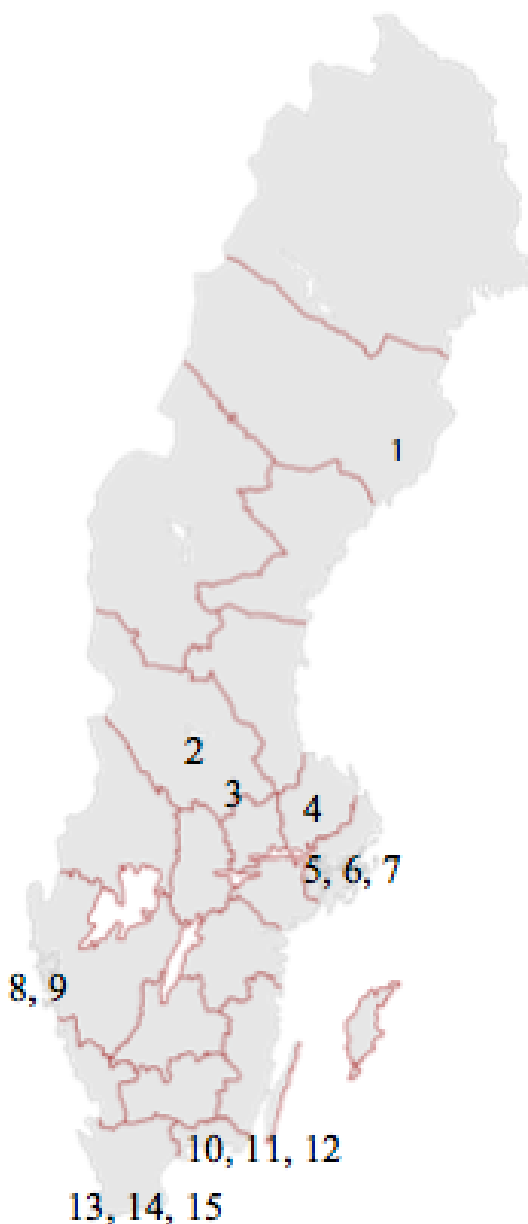
tekst w j. angielskim: >> Living in housing communities for elderly people is not a way of living for alternative people; it is an alternative for ordinary people. <<

>> Mieszkać wspólnie na jesieni życia to nie forma zamieszkania dla prowadzących inny sposób życia, to alternatywa dla zwykłych ludzi << (tłum. zachować tekst angielski; próba mojego własnego tłumaczenie z j. angielskiego; powinno brzmieć jak slogan!).

Cytat pochodzący od holenderskiej organizacji LVGO: (Krajowy związek wspólnot mieszkaniowych dla osób starszych).

Mapa Szwecji z nazwami wspólnot opisanych w rozdziale 4.

1. Trappan, Obbola
2. Tersen, Falun
3. Ljusters Strand, Säter
4. Förenade Solhem, Älmsta
5. Boo Seniorhem, Nacka
6. Färdknäppen, Stockholm
7. Sockenstugan, Stockholm
8. Majbacken, Göteborg
9. Kornet, Mölndal
10. Bataljonen, Karlskrona,
11. Aspö Mad, Karlskrona
12. Hinseblick, Karlshamn
13. Russinet, Lund
14. BoAktiv Landgången, Malmö
15. Villa Ingrid, Ystad



ROZDZIAŁ 4

CZTERNAŚCIE PRZYKŁADÓW JAKO ŹRÓDŁO INSPIRACJI

W Szwecji istnieje co najmniej 25 wspólnot mieszkaniowych dla seniorów, do których wprowadzono się w ciągu ostatnich dwudziestu lat. Czternaście z nich prezentujemy w naszym przewodniku. Większość z nich zlokalizowana jest w środkowej Szwecji i w południowej prowincji Skania. Wspólnota mieszkaniowa Trappan w Obbola, Umeå jest przykładem zrzeszenia z północnej części Królestwa Szwecji.

TRAPPAN, Obbola, Umeå

Nazwa	Trappan kooperatywne zrzeszenie mieszkań lokatorskich.
Adres Forma wynajmu	Notvägen 6, 91342 Obbola kooperatywne mieszkania lokatorskie, właściciel: AB Bostaden Umeå (tłum. skrót AB oznacza tutaj spółkę akcyjną). Zrzeszenie zarejestrowano w 2004 roku. Inicjatywa /pomysł w roku 2000 doszło do założenia bezdochodowego zrzeszenia; Przyszłość w Obbola z inicjatywy starszej wiekiem części mieszkańców, przy poparciu PRO (tłum. Szwedzki Związek Rencistów) i lokalnego Związku Socjaldemokratów. Celem zrzeszenia było opracowanie wytycznych do budowy domu dla seniorów oraz utworzenie grupy osób zainteresowanych, przyszłych lokatorów. Kooperatywne zrzeszenie lokatorów założono w 2004.
Czas budowy i oddanie do użytku	Oddanie do użytku 2010 r.
Typ nieruchomości	3 piętra ze wspólnymi pomieszczeniami w suterenie. W posesji znalazło się również miejsce na wspólny lokal Trappan oraz mieszkania specjalne z opieką socjalną i medyczną dla 10 osób.
Liczba mieszkań / metraż	32 normalne mieszkania, dwa pokoje z kuchnią.
Wspólne pomieszczenia	Sala zebrań oraz wspólna sala z kuchnią, na każdym piętrze pokoje do towarzystwa z oszklonymi balkonami, sauna, sala do relaksu, pokoje gościnne.
Wspólne żywienie	Obiad i kolacja podawane są przez Trappanköket (tłum. lunch – posiłek w ciągu dnia, odpowiada polskiemu: obiad, zwykle dużo skromniejszy niż w Polsce; middag – odpowiada polskiemu: kolacja, zazwyczaj bardzo obfita, jak amerykański: dinner ; Trappanköket – własna kuchnia zrzeszenia). Ceny: 58 koron za każdy posiłek, 540 koron za 10 kuponów ; bardzo tanio mając na uwadze horendalnie wysokie ceny artykułów spożywczych w Skandynawii).
Zajęcia / działalność	Organizowane przez zrzeszenie lub związek rencistów itp.
Granica wieku	Powyżej 60 lat.
Wolne mieszkania	Wszyscy członkowie zrzeszenia zostają poinformowani, przy braku zainteresowania z ich strony, informacje podaje się na stronie internetowej.
Koszty	wkład do wynajmu: 150 000 koron, miesięczna opłata 5540 koron za 2 pokoje z kuchnią, 50 metrow kwadratowych (2012), składka członka zrzeszenia: 200 koron rocznie. (tłum. 1korona=około 0, 5 zł).
Inwestor	PEAB (tłum. jedna z największych firm budowlanych w Szwecji, takich jak n. p.: Skanska, doskonale znana w Polsce z budowy hoteli i autostrad) Architekt- Bertil Håkansson, Umeå i zrzeszenie.
Finanse	Duże trudności przy finansowaniu projektu, banki żądały wysokich wkładów, zrzeszenie było zainteresowane jak najmniejszym wkładem lokatora. Całą posesję wynajmuje właściciel: firma AB Bostaden w Umeå oraz kooperatywne zrzeszenie lokatorów.
Cechy specyficzne	Mieszkania mają bardzo duże łazienki.
Cytat z paragrafu o celu projektu	Celem kooperatywnego zrzeszenia lokatorów jest popieranie interesów członków poprzez wynajmowanie kooperatywnych mieszkań lokatorskich. Związek ma również za zadanie prowadzenie innej zgodnej ze statutem działalności np. oferowanie różnego rodzaju usług dla członków zrzeszenia w ich miejscu zamieszkania.
Strona internetowa	www.trappaniobbola.se



Trappan z 32 mieszkaniami dla seniorów, z 10 mieszkaniami specjalnymi oraz komunalnym biu-rem pomocy domowej dla osób chorych oraz w podeszłym wie-ku itp. W suterenie, przy głównym wejściu, sala zebran z kawiaren-ką i kuchnią z bufetem. Fot. Kjell Hansson Mild



Kondygnacja drugiego piętra z 13 mieszkaniami dla seniorów (2 pokoje z kuchnią), sauną, pralnią i wspólny balkon. Architekt: Bertil Håkansson.



Kondygnacja pierwszego piętra. Na lewo od wejścia 6 mieszkań dla seniorów (2 pokoje z kuchnią). Na prawo 10 specjalnych mieszkań. Architekt: Bertil Håkansson.



Kondygnacja suterenu ze wspólnymi pomieszczeniami: kawiarenka, sala zebrania, kuchnia z bufetem i dużym hallem. Architekt: Bertil Håkansson.





Kjell Hansson Mild. Jadalnie wykorzystuje się przy różnych okazjach. Na zdjęciu spotkanie z trubadurem mieszkającym w budynku Torbjörn Banetun i członkami związku rencistów mieszkającymi w sąsiedztwie.



Kjell Hansson Mild. Zdjęcie z obiadu w jadalni w okresie Świąt Wielkanocnych.

Tersen, Falun

Nazwa	Tersen kooperatywne zrzeszenie mieszkaniowe lokatorskich.
Adres	Tegelvägen 18, 79135 Falun.
Forma wynajmu	Kooperatywne mieszkania lokatorskie, model własnościowy.
Inicjatywa / pomysł	Zrzeszenie powstało w roku 2000. Inicjatorem była grupa osób dyskutujących o swoim przyszłym miejscu zamieszkania. Jeden z członków zrzeszenia był z wizytą u kolegi z pracy w Sztokholmie, który przeprowadził się do nowego, dużo mniejszego mieszkania. Z czasem zrozumiał, że kolega przeprowadził się do Färdknäppen, budynku z małymi mieszkaniami, ale ze wspaniałym poczuciem wspólnoty. Jego wrażenia z wizyty u kolegi stały się przedmiotem dyskusji w grupie.
Czas budowy i oddanie do użytku	Rok 2005. Etapowa przebudowa i połączenie mieszkań. Niektórzy z „byłych” lokatorów mieszkali nadal podczas długiego procesu przebudowy budynku na wspólnotę zamieszkania.
Typ	Nieruchomości – przebudowany dom mieszkalny ze wspólnymi pomieszczeniami gospodarczymi z roku 1964, Grönbladsgården.
Liczba mieszkań / metraż	44 wyposażone mieszkania dla mieszkańców wspólnoty, 4 bez wyposażenia; rodzaje mieszkań: 1 pokój z kuchnią – 32, 5 m ² , 3 pokoje z kuchnią – 77 m ² , jedno – 105 m ² , dwa- 111m ² .
Wspólne żywienie	Wspólny obiad w każdy piątek, często zupa we wtorek.
Zajęcia / działalność	Grupy opiekujące się posesją, wspólnymi pomieszczeniami i ogrodem Wiek – osoby wprowadzające się nie mogą mieć dzieci mieszkających nadal w rodzinie.
Liczba mieszkańców	49 i 4 studentów z krótkim czasowo kontraktem.
Nowi lokatorzy	Z chwilą pojawienia się wolnego mieszkania, informuje się o tym osoby czekające w kolejce po mieszkanie. Komitet zrzeszenia przeprowadza wywiad z zainteresowaną osobą, która później podlega ocenie (wiek, płeć, zainteresowania, może być jeszcze aktywna zawodowo). Ocenia się również oczekiwania osoby wprowadzającej się do wspólnoty.
Koszty	Wkład w wysokości 9 miesięcznych opłat za mieszkanie.
Inwestor	Spółka właścicieli przejęta przez Zrzeszenie Ekonomiczne w roku 2011.
Architekt	Firma Sweco/FFNS.
Finanse	Dwie pary członków zrzeszenia wykupiły komunalny dom mieszkalny ze wspólnymi pomieszczeniami gospodarczymi tworząc spółkę akcyjną. Zrzeszenie Ekonomiczne powstało w 2005 roku. W 2009 rodziny właścicieli podarowały 25% swoich akcji ekonomicznemu zrzeszeniu Tersen, które w ten sposób stało się największym akcjonariuszem. Zrzeszenie ekonomiczne przekształcono w Kooperatywne Zrzeszenie Mieszkań Lokatorskich w 2009. Od 2011 wszystkie akcje spółki należą do Zrzeszenia. Byli właściciele spółki mieszkają we wspólnocie.
Cechy specyficzne	Wolne mieszkania wynajmuje się studentom (krótki czasowo kontrakt). Przebudowy dokonano w wielu etapach, wcześniejsze mniejsze mieszkania połączono razem i przebudowano.
Strona internetowa	www.terсен.se
Do czytania	Pismo komisji do spraw mieszkaniowych osób starszych >> Mieszkania dla seniorów – kilka przykładów <<

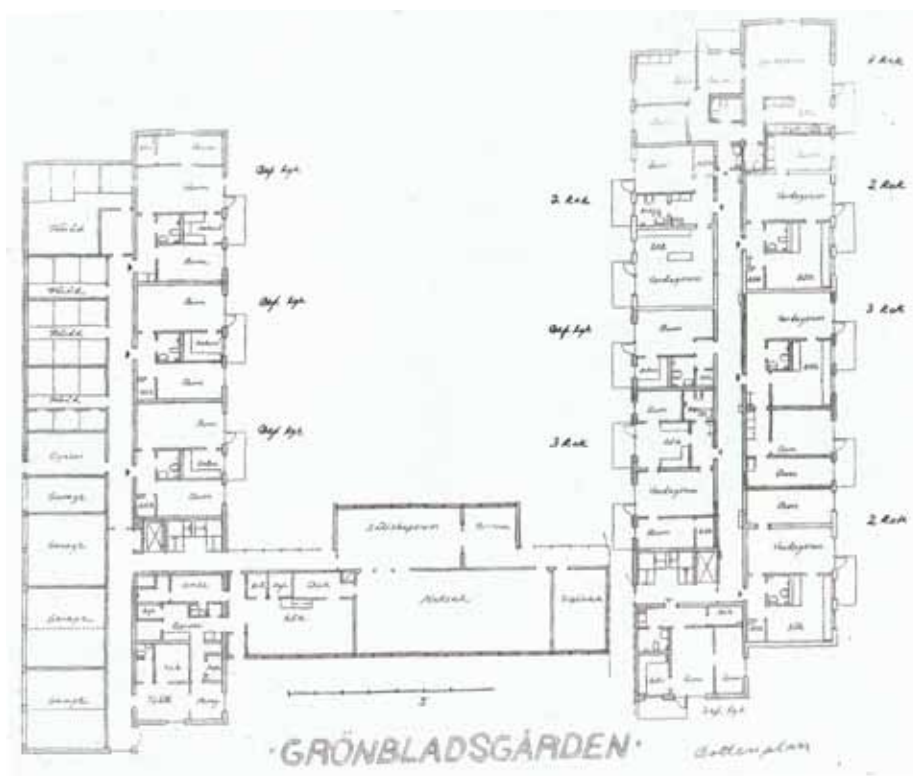


**Wspólne pomieszczenia wspólnoty (sala ogólna, sala z telewizorem, można przez nie swobodnie przechodzić) znajdują się w budynku łączącym budynki z poszczególnymi mieszkaniami.
Między budynkami duży dziedziniec z zielenią. Fot. Eva Forss**

Dziedziniec wspólnoty Ter-
sen „Wiosna”. Na lewo budy-
nek ze wspólnymi pomiesz-
czeniami, na prawo budynek
mieszkalny. Fot. Kerstin Kär-
nekull



Plan /szkic części łączą-
cej między innymi z kuchnią,
jadalnią i salą ogólną. Źródło:
Sweco/FFNS





Sala ogólna łączy dwie części z mieszkaniami. Na lewo wspólna jadalnia. Fot. K. Kärnkull.



W suterenie pod salą ogólną i jadalnią znalazły miejsce pokoje gościnne i warsztat tkacki. Fot. K. Kärnkull.

Ljusterns strand, Säter

Nazwa	Zrzeszenie Mieszkań Spółdzielczych Ljusterns Strand.
Adres	Vedgårdsvägen 1 C, 78332 Säter.
Forma wynajmu	Zrzeszenie Mieszkań Spółdzielczych, utworzone w latach 2004-2005.
Inicjatywa/pomysł	Lars Gustafsson, rencista, wcześniej dyrektor spółki Skönviksbolaget będącej właścicielem szpitala psychiatrycznego, wpadł na pomysł, by przekształcić jeden z budynków szpitalnych na mieszkania dla seniorów. Pięcioosobowa grupa z Säter utworzyła spółkę, która wykupiła byłą klinikę Mora za jedną koronę (tłum. zdarza się w Szwecji, że gmina sprzedaje nieruchomość za 1 symboliczną koronę ; czasem z powodów finansowych Gminie nie opłaca się utrzymywać nieruchomości, sama decyduje komu sprzedać, w ten sposób pomaga w rozwiązywaniu problemu, stwarza warunki dla rozwoju ciekawego projektu, unika się w ten sposób licytacji). Grupa entuzjastów była nadal aktywna w latach 2003-2004. Opracowała propozycję przebudowy, którą przedstawiono później na wystawie w Domu Prowincji Dalarna w Sztokholmie. (tłum. Dalarna to po polsku Dalikaria, jedna z najpiękniejszych krain północnej Szwecji, ciekawostka: z niej pochodziła matka B. Lindego, autora słownika języka polskiego, dużo o nim można się dowiedzieć w Toruniu).
Budowa i oddanie do użytku	Rozpoczęcie budowy w 2005. Oddano do użytku 1 kwietnia 2006. Trzy mieszkania zostały zajęte przez byłych mieszkańców Säter, pozostałe przez osoby z całego kraju.
Typ nieruchomości	Przebudowany budynek, wcześniej część szpitala psychiatrycznego w Säter.
Liczba mieszkań/metraż	10 mieszkań; od 1-go pokoju z kuchnią, 32 m ² (wynajęte jako lokal biurowy) do 130 metrów kwadratowych oraz 2 mieszkania o metrażu 198 m ² .
Wspólne pomieszczenia	W suterenie znajdują się jadalnia, sala ogólna, warsztat tkacki, sauna z barem.
Wiek	Osoba wprowadzająca się musi mieć co najmniej 65 lat.
Nowi lokatorzy	Właściciel mieszkania sprzedaje sam mieszkanie dalej.
Koszty	Cena wyjściowa: 595 000 koron za 4 pokoje z kuchnią, 132 m ² , opłata miesięczna 6966 koron, w opłatę wliczone są: ogrzewanie, woda, telewizja kablowa (2012).
Inwestor	Zrzeszenie we współpracy ze Spółką Skönviksbolaget.
Finanse	Banki nie wierzyły w pomysł na mieszkania dla seniorów i nie chciały dać kredytu. Jedna z osób zainteresowanych projektem pożyczyła Zrzeszeniu 2 miliony koron, resztę dofinansowano przez SBAB. Problemy z finansowaniem występowały podczas całego procesu inwestycyjnego. Większość seniorów musiała sprzedać dużo wcześniej swoje mieszkania i mieszkać, gdzie popadło, nim wprowadzili się do budynku wspólnoty.
Cechy specyficzne	Łatwo dostępne pomieszczenia, bez progów i wysoko zainstalowanych sedesów. W budynku były już windy; dużo punktów usługowych w okolicy; w niektórych częściach połączenia podziemne między budynkami.
Strona internetowa	http://seniorbo-ljusternasstrand.nu



Ljusternas Strand to 10 mieszkań o metrażu od 32 do 198 m², w przebudowanym budynku szpitala psychiatrycznego. Fot. Fredrik Michaelsson.



Wejścia A, B i C.
Fot. Evert Hassblom.



Na lewo: wejście i hall ; na prawo: urządzonego pokój gościnny. Fot. Evert Hassblom.

Förenade Solhem, Älmsta, Norrtälje

Nazwa	Förenade Solhem Kooperatywne zrzeszenie mieszkam lokatorskich.
Adres	Gåsviksvägen 67, 76040 Vaddö, Norrtälje kommun.
Forma wynajmu	Kooperatywne mieszkanie lokatorskie, model własnościowy.
Inicjatywa/pomysł	Kiedy w roku 2004 Gmina Norrtälje chciała zlikwidować dom starców Solhem, doszło do ostrych protestów wśród okolicznych mieszkańców, jak również wśród krewnych osób w nim zamieszkających. Utworzono wówczas Zrzeszenie, mające za cel ratowanie domu starców. 1 sierpnia 2005 utworzono Kooperatywne zrzeszenie lokatorów, zarejestrowane później 7 września tego samego roku. Architekt Mats Wedberg został wybrany na pierwszego przewodniczącego Zrzeszenia. Grupa założycieli starała się przygotować do działania w sferach samokształceniowych i składać wizyty innym wspólnotom w celach badawczych. Uzyskała również pomoc w zapewnieniu finansów. Pierwsze zebranie w sprawie zakupu nieruchomości miało miejsce w grudniu 2005. W styczniu 2006 Gmina sprzedała Zrzeszeniu dom Solhem.
Czas budowy i oddanie do użytku	Pierwsza grupa wprowadziła się w sierpniu 2006. Cały budynek został przejęty przez Zrzeszenie na wiosnę 2007.
Typ nieruchomości	Przebudowany był dom starców.
Liczba mieszkań/metraż	27 mieszkań, 1 i 2 pokojowych z kuchnią w „żółtym domu”, 3 mieszkania na piętrze i 1 mieszkanie jednopokojowe w „różowym domu”.
Wspólne pomieszczenia	Kuchnia (wynajmowana firmie), jadalnia, „żółty salon”, kąt z urządzeniami sportowymi, stolarnia, atelier artystów, biblioteka, balkony blisko wspólnych pomieszczeń oraz ładny ogród. Pokój gościnny dla dwóch osób z prysznicem i ubikacją.
Wspólne żywienie	Kuchnię wynajmuje firma Lippert Catering (tłum. catering z ang. popularne w Szwecji firmy, u których można zamówić posiłki z obsługą na różnego rodzaju okazje), która przygotowuje „lunch” /obiad w ciągu dnia, od poniedziałku do piątku, cena: 50 koron, dla gości 60 koron (2012).
Zajęcia / działalność	Lekka gimnastyka, śpiew i muzyka, wycieczki, kółka różnych zainteresowań. Wszystko organizuje Zarząd i sami mieszkańcy, czasem SPF (tłum. Związek Rencistów w Szwecji), IOGT-NTO (tłum. Szwedzkie stowarzyszenie do walki z alkoholizmem) itp.
Wiek	W każdym wieku, ale pierwszeństwo mają seniorzy- najmłodsze dziecko ma 4 lata, najstarsza osoba ma 97 lat.
Nowi lokatorzy	Osoba zainteresowana musi być członkiem Zrzeszenia, otrzymuje propozycję wprowadzenia się z chwilą, kiedy znajdzie się wolne mieszkanie.
Koszty	Wkład członkowski: 5000 koron, stawka członkowska: 150 koron ; wkład do wynajmu (z chwilą wprowadzenia się): 65 000 koron.
Inwestor	Kooperatywne zrzeszenie lokatorów. Architekt.
Cechy specyficzne	Były dom starców został przebudowany starannie, jak tylko to było możliwe, by utrzymać niskie koszty. Zamieszkują przede wszystkim starsze osoby, ale mieszkają również i rodziny.
Cytat o celu wspólnoty	Zadaniem Kooperatywnego Zrzeszenia Lokatorów Solhem jest popieranie interesów jego członków poprzez: - posiadanie i administrowanie nieruchomości, lokali i terenu, jak również wynajmowanie kooperatywnych mieszkań lokatorskich - w razie zapotrzebowania umożliwianie wynajęcia lokali i terenu jednostkom, które nie są członkami Zrzeszenia - umożliwianie dostępu do różnego rodzaju usług, zagwarantowanych umowami lub świadczonych przez samych członków, zapewniając im w ten sposób bezpieczeństwo, wspólnotę i dobre samopoczucie.
Strona internetowa	www.forenadesolhem.se



Förenade Solhem od strony frontowej. Fot. Kerstin Kärnekull.

Rabata z wiosennymi kwiatami przed budynkiem mieszkalnym. W dali widac tzw. „czerwony dom”, jeszcze niewyposażon. Fot. Kerstin Kärnekull.



Ogród „miłych usposobień”, wiele jadalnych i ciekawych roślin. Ogrodem opiekują się sami mieszkańcy. W dali tzw. „Różowa willa” z 4 mieszkaniami. Fot. Kerstin Kärnekull.





Część jadalni. Na zewnątrz, od południa duży taras. Obiad (tłum. w ciągu dnia) podawany jest od poniedziałku do piątku. Czasem również w soboty. Fot. Kerstin Kärnekull.



Günther Lippert w kuchni, z której Lippert Catering dostarcza posiłki dla Solhem oraz całego regionu Norrtälje. Fot. Kerstin Kärnekull.

Boo SeniorHem, Nacka

Nazwa	Boo SeniorHem, Kooperatywne zrzeszenie mieszkań lokatorskich.
Adres	Kommunalvägen 2, 132 34 Saltsjö-Boo.
Forma wynajmu	Kooperatywne Zrzeszenie Mieszkań Lokatorskich model własnościowy.
Inicjatywa	Pomysł pochodzi od Jana Ekholma i Spółki Seniorliv AB. Gmina zapewniła stronę finansową na etapie sondażu /wywiadu w latach 2002 – 2003. Seniorliv pozostawał w kontakcie z PRO, który pomógł w założeniu grupy w 2003. Boo SeniorHem założono w tym samym roku. W 2007 Zrzeszenie opracowało swój statut i przyjęło obecną nazwę. Od samego początku Gmina wymagała ścisłej współpracy z przyszłymi lokatorami.
Czas budowy i oddanie do użytku	Pierwszy raz w roku 2007. Drugi etap w roku 2010, wprowadzenie do przebudowanego ratusza.
Typ nieruchomości	Przebudowany ratusz (Boo kommun) i 2 nowe budynki szeregowe.
Liczba mieszkań/metraż	W całym kompleksie są 84 mieszkania od 1 do 4 pokoi z kuchnią. 74 mieszkania w nowych budynkach (8560 m ²) oraz 10 mieszkań 2-3 pokojowych z kuchnią w przebudowanym budynku (1420 m ²).
Wspólne pomieszczenia	Klubbhus (tłum. nazwa własna klubu dla seniorów) na parterze z ogrodem zimowym, wspólny plac na wolnym powietrzu, sala zebrań, sala do relaksu typu spa (tłum. nazwa pochodzi od miejscowości w Belgii, znanego uzdrowiska ; basen, sauna, hydromasaż, masaż itp.), sala konferencyjna, biuro. W nowych budynkach pokój gościnny, stolarnia (wcześniej magazyn na rowery) oraz biblioteka. Opłata za te pomieszczenia nie jest wliczana do czynszu. Pomieszczenia opłacone są opłatami pobieranymi w momencie ich użytkowania. Zrzeszenie współpracuje z różnymi organizacjami między innymi z SPF. Lokale relaksu są użytkowane przez masażystów, fryzjerów i pedikiurzystki w wyznaczonych dniach tygodnia. Każdy klient płaci indywidualnie. Ładny dziedziniec z rabatami, fontanna z artystycznym motywem oraz tor do gry w kręgle.
Wspólne żywienie	Obiad dostarczany przez firmę cateringową, 3 dni w tygodniu.
Zajęcia /działalność	Grupy np.: grupa uprawiająca „Nordic walking”, grupa osób chodzących z balkonikami (tłum. używane są do utrzymania balansu, kolumna na kółkach, rozpowszechniona w Skandynawii, ang. Rollator, niem. Gehhilfe). Salę zebrań wykorzystuje się do różnych imprez organizowanych przez np.: SPF.
Wiek	W roku 2007 średni wiek wprowadzających się: 72 lata. W jednej trzeciej mieszkań zamieszkują pary seniorów.
Nowi lokatorzy	Osoby młodsze wiekiem mają pierwszeństwo, reguła ustalana przez Zarząd, podlegająca dyskusji na corocznym walnym zgromadzeniu.
Koszty	Wkład: 5500 koron za metr kwadratowy.
Architekt	Mikael Borgström i Helena Stenstöm, Grappa Arkitekt &Form AB.
Finanse	Dużo czasu zajęło opracowanie statutu Zrzeszenia, odpowiedniego do wymagań banku. Zrzeszenie nie miało własnego kapitału. Bank postawił dalekoidące warunki, min.: Zrzeszenie musiało mieć umowę łączącą na 100% z każdym przyszłym lokatorem; decyzja o udzieleniu kredytu na budowę zapadła na najwyższym szczeblu w banku. Zrzeszenie podpisało z każdym lokatorem zobowiązanie o pożyczce. Większość osób mogła dokonać wpłaty dopiero po sprzedaży swoich domów i mieszkań własnościowych.
Cechy specyficzne	Wszyscy członkowie zrzeszenia mają dostęp do pomieszczeń w budynku. Nawet nie posiadający w nim mieszkania. Gmina Nacka od samego początku wymagała budowy nowych mieszkań dostosowanych do potrzeb seniorów np: wysoki sufit, piekarnik i zmywarka do mycia naczyń montowana na odpowiedniej wysokości, odpowiednie wymiary sypialni itd. Zrzeszenie musi wnosić opłaty za grunt obowiązujące aktualnie „na rynku”. Powodem tego są ogólnokrajowe porozumienia. Opłaty mogą być jednak utrzymane na stosunkowo niskim poziomie, jeżeli jest to Kooperatywne zrzeszenie mieszkań lokatorskich.
Cytat o celu projektu	Celem Zrzeszenia jest popieranie interesów ekonomicznych członków poprzez: ■ własność i administrację nieruchomości, pomieszczeń i gruntu, wynajmowanie mieszkań członkom Kooperatywnego zrzeszenia seniorów ■ dostęp do wyposażenia technicznego, usług zagwarantowanych umową lub zapewnionych nakładem pracy samych lokatorów, do opieki zdrowotnej i medycznej, tworząc tym samym atmosferę bezpieczeństwa, wspólnoty oraz dobrego samopoczucia.
Strona internetowa	www.booseniorhem.se



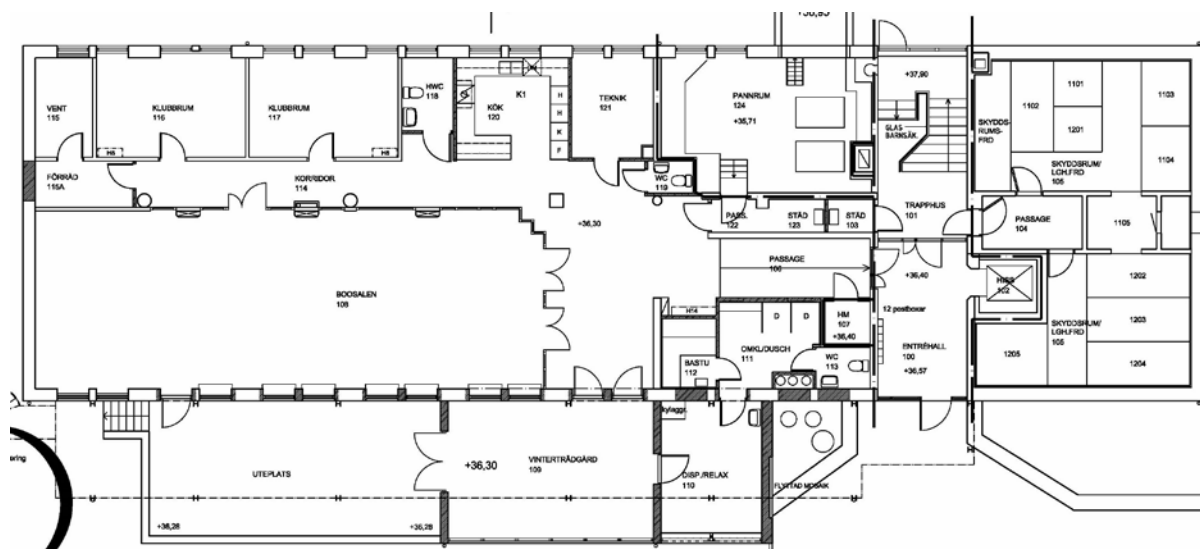
Przebudowany budynek ratusza ze wspólnymi pomieszczeniami na parterze (Klubbhuset) i mieszkaniami na piętrach. Fot. Kerstin Kärnekull.



Kawiarenka z imprezami muzycznymi np: koncert muzyki jazzowej. Fot. Kerstin Kärnekull.



Nowe budynki otaczają piękny dziedziniec z meblami ogrodowymi, tor do gry w „boule”, mała fontanna itd. Fot. Thord Sköldekrans.



Klubbhuset ma dużą salę, którą można wykorzystać jako kawiarnię, do przyjęć, koncertów muzyki jazzowej, większych spotkań itp. Architekci: Mikael Borgström i Helena Stenström, Grappa Arkitektur&Form AB.

Färdknäppen, Sztokholm

Nazwa	Dom kolektywny Färdknäppen dla osób z >> drugiej połowy życia <<.
Adres	Fatbursgatan 29 A i B, 11854 Sztokholm.
Forma wynajmu	Mieszkania lokatorskie z porozumieniem o możliwości wpływania na miejsce zamieszkania.
Inicjatywa/pomysł	Przy stole kuchennym u Monici (tłum. czytaj c jak k) William – Olsson w 1987. Zrzeszenie o nazwie „Wyjątek” utworzone w 1988 roku.
Czas budowy i oddanie do użytku	Współpracę z AB Familjebostäder rozpoczęto w 1989. Rozpoczęcie budowy w 1992. Oddanie do użytku w 1993.
Typ nieruchomości	Budynek z wieloma mieszkaniami w centrum miasta, 2 klatki schodowe, dziedziniec.
Liczba mieszkań/ metraż	43 mieszkania, od 1-3 pokoi z kuchnią (od 37 do 74 m ²).
Wspólne pomieszczenia	345 metrów kwadratowych, opłacane przez dodatek do czynszu. Poza tym pralnia, sala do spotkań, magazyn na rowery, sala do ćwiczeń gimnastycznych- opłaty za te pomieszczenia wliczone są do czynszu. Wspólne żywienie 5 wieczorów od poniedziałku do piątku, z wyjątkiem okresu Świąt Bożego Narodzenia i miesięcy wakacyjnych.
Zajęcia/działalność	Wykłady, prelekcje, pokazy filmów, koncerty, pub ze sceną, wycieczki w celach naukowo-badawczych, kółka samokształceniowe, robienie porządków przed Świątami Bożego Narodzenia z uczestnictwem wnuków i prawnuków, sprzątanie wspólnych pomieszczeń, ogląd tarasu na dachu i ogrodu itp.
Grupy wykonawcze	Odpowiedzialne np.: za gospodarowanie (planuje posiłki), za żywność i sprzątanie, wyposażenie wnętrza, za dogład budynku, ogrodu, kontakty z nowymi członkami, miłośników sztuki, chór, bibliotekę, komputeryzację, organizowanie przyjęć i rozrywek, sport, grupa kucharzy i kucharek itp.
Wiek	Dla osób z drugiej połowy życia w roku 2013 średni wiek: 71 lat.
Liczba lokatorów	53, z tego 15 mężczyzn i 38 kobiet.
Nowi lokatorzy	Z chwilą zwolnienia się mieszkania, oferuje się mieszkańcom wspólnoty możliwość przeprowadzki. Kolejnym krokiem jest przekazanie propozycji innym członkom Zrzeszenia. Specjalnie wybrany komitet przeprowadza wywiad z zainteresowanymi. Później Zarząd przekazuje kandydaturę lokatora do firmy Ab Familjebostäder, do której należy ostateczna decyzja o przyznaniu mieszkania. Zrzeszenie dysponuje świetną metodą na przeprowadzenie całej procedury według wcześniej ustalonych kryteriów. Mężczyźni i osoby młodsze wiekiem mają pierwszeństwo, jak również pary seniorów, do mieszkań typu M-3.
Koszty	Czynsz od 1370 do 1640 koron za 1 metr kwadratowy i rok (dane z 2012). Do czynszu wliczono również 6-10 metrów kwadratowych wspólnych lokali, przypadających na jedno mieszkanie. Składka Zrzeszenia: 200 koron rocznie.
Inwestor	AB Familjebostäder.
Architekt	Jan Lundquist Arkitektkontor AB.
Finanse	Z państwową subwencją udzieloną według reguł z roku 1993.
Cechy specyficzne	Taras na dachu, poddasze z kominkiem. Dodatkowa izolacja dźwiękowa między poszczególnymi mieszkaniami oraz wspólnymi pomieszczeniami (małe odchylenie od planu standardowego). Stosunkowo małe zużycie energii. Tylko ściany między poszczególnymi mieszkaniami są ścianami nośnymi. Umożliwia to w dużym stopniu ewentualną przebudowę pomieszczeń. Już wiele razy zostało to wykorzystane.
Cytat ze statutu	Podstawą wspólnoty mieszkaniowej w kolektywnym domu Färdknäppen jest wspólny nakład pracy. Do wspólnych obowiązków należy przede wszystkim wspólne gospodarowanie artykułami spożywczymi oraz dogład nieruchomości, do których Zrzeszenie samo się zobowiązało w porozumieniu z właścicielem posesji. Obowiązki dzielone są solidarnie między mieszkańcami domu, według decyzji podjętych na zebraniach przy obecności wszystkich lokatorów. Członek Zrzeszenia zobowiązany jest, w miarę swoich możliwości, do aktywnego uczestniczenia w pracy nad wspólnymi zadaniami.
Strona internetowa	www.fardknappen.se
Do czytania	William Olsson, Monica, Färdknäppen: Kolektywny dom dla „drugiej połowy życia”, SABO Sztokholm, 1994 (zawartość książki można pobrać ze strony internetowej).



Wspólny dziedziniec w Färdknappen jest wspaniałą oazą, biorąc pod uwagę lokalizację budynku blisko ruchliwego punktu dla pieszych i rowerzystów. Na prawo wyjście prosto z jadalni. Ogrodem opiekują się sami mieszkańcy. Fot. Kerstin Kärnekull.



Kuchnie zaplanowano tak, by wiele osób mogło w niej pracować jednocześnie. Przygotowuje się tutaj 35-60 porcji dziennie, z wyjątkiem lata i okresu Świąt Bożonarodzeniowych. Fot. Kerstin Kärnekull.

1. Scena z występami artystów w jadalni podczas jednego z wieczorów. Fot. Kerstin Kärnekull.
2. Prace ręczne, materiał: papier jedwabny. W głębi kuchnia z rozsuwanymi drzwiami. Fot. Kerstin Kärnekull.
3. Śniadanie w sali ogólnej, możliwość czytania dwóch gazet /dzienników (tłum. typowe dla Szwecji, w miejscach publicznych można znaleźć do czytania dwie gazety na doskonałym poziomie: DN – liberalna niezależna gazeta, SvD- konserwatywna, związana z partią konserwatywną). Fot. Kerstin Kärnekull.
4. Workshop w jadalni, materiał: kolorowy papier jedwabny i klej do tapet. Rezultat wystawiono później przy wejściu do budynku. Fot. Kerstin Kärnekull.
5. Obieranie ziemniaków w ogrodzie, na obiad w godzinach wieczornych. Fot. Kerstin Kärnekull.
6. Warsztat dzielony z grupą odpowiedzialną za ogród. Prace renowacyjne nad oknem liczącym więcej niż 100 lat. Fot. Kerstin Kärnekull.



Sockenstugan, Sztokholm

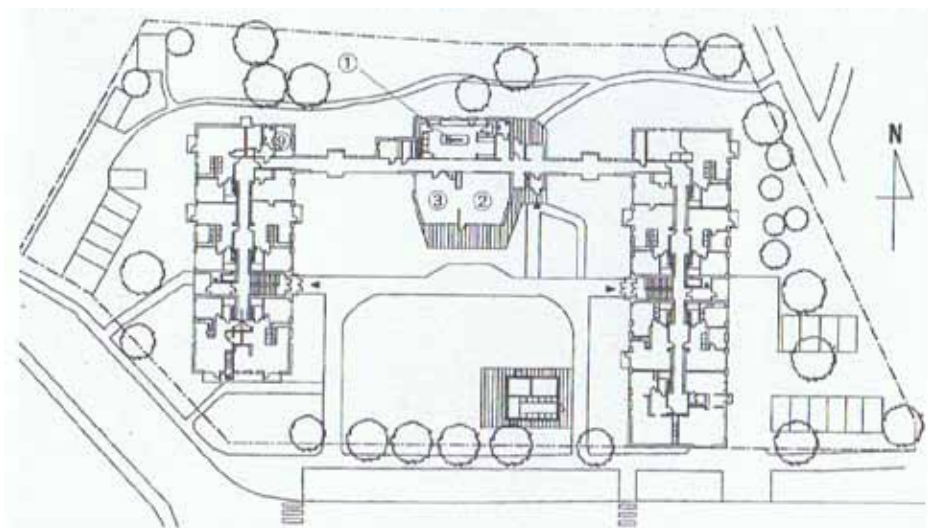
Nazwa	Dom kolektywny Sockenstuga.
Adres	Statsrådsvägen 7-11, 128 38 Skarpnäck.
Forma wynajmu	Mieszkania lokatorskie z dodatkowym kontraktem potwierdzającym, że są to mieszkania specjalnie dostosowane dla potrzeb starszych osób.
Inicjatywa / pomysł	W lecie 1993 roku Firma Familjebostäder zaczęła robić plany mające na celu otwarcie domu kolektywnego dla osób z „drugiej połowy życia”. Sondowano zapotrzebowanie rynku na tego rodzaju dom z mieszkaniami. Konsultantem w tej sprawie była Monica William – Olsson. W fazie początkowej nie było żadnej grupy zainteresowanych. Przyszłych lokatorów znaleziono w kolejce czekających na mieszkanie w Färdknäppen, jak również w kolejce czekających na mieszkanie w samej firmie oraz przez informacje wysyłaną do mieszkanców z najbliższych okolic. Pierwsze zebranie zainteresowanych miało miejsce wiosną 1997, trochę później powołano do życia samo Stowarzyszenie i rozpoczęto pracę w różnych grupach. Wszystkie prace zakończono w 1999.
Czas budowy i oddanie do użytku	1996-1999.
Typ nieruchomości	2 budynki z trzema poziomami wybudowane w 1947 jako budynki mieszkaniowe dla rencistów; 78 małych mieszkań o metrażu 24 metrach kwadratowych. Renowacja i dokonywanie budynkiem (zawartość: wspólne pomieszczenia) łączącym obie posesje w latach 1998 – 1999.
Liczba mieszkań / metraż	44 mieszkania z 1- 3 pokoi o metrażu 31-72 metrów kwadratowych.
Wspólne pomieszczenia	Sala ogólna z sofami i dużym stołem, kominek, małe biuro z komputerem, pianino, duża kuchnia ze spiżarnią, 2 pokoje gościnne, pokój krawiecki, sala do gimnastyki, stolarnia, sauna, pomieszczenie do opieki nad roślinami, pralnia, magazyn na rowery oraz duży wspólny ogród.
Wspólne żywienie	Wspólne posiłki od poniedziałku do piątku z wyjątkiem lata i okresu Świąt Bożonarodzeniowych. Cztery grupy odpowiedzialne za wspólne posiłki, 10-12 członków w każdej. Wszyscy pracują na dwie zmiany przy przygotowaniu posiłków i zmywaniu naczyń, około 3 godziny w tygodniu na osobę.
Zajęcia / działalność	Wszyscy uczestniczą, zgodnie ze swoimi predyspozycjami w przygotowywaniu posiłków, sprzątaniu oraz opiece nad ogrodem.
Grupy wykonawcze	Okolo 20 grup wykonawczych poza grupą odpowiedzialnych za jedzenie.
Wiek	Dom jest przeznaczony dla osób z >> drugiej połowy życia <<.
Liczba lokatorów	48 osób. Okolo 100 pozostałych członków Zrzeszenia.
Nowi lokatorzy	Wolne mieszkania oferuje się w pierwszym rzędzie mieszkańcom, później innym członkom Zrzeszenia, którzy nie mieszkają w kompleksie. Zrzeszenie przekazuje właścicielowi posesji kandydatury przyszłych lokatorów. Osoby w młodszym wieku i mężczyźni mają pierwszeństwo, jak również osoby aktywne zawodowo.
Koszty	Czynsz: 4200 – 7300 koron miesięcznie. Do czynszu wliczona jest opłata za 8-12 m ² wspólnych pomieszczeń.
Inwestor	Firma AB Familjebostäder, Sztokholm.
Architekt	Jan Lundqvist Arkitekt AB.
Finanse	Pewne dofinansowanie ze strony państwa według ówczesnych reguł.
Cechy specyficzne	Ładny teren z roślinami, drzewami i krzewami owocowymi, ławki, małe działki, komposty, fontanna z artystycznym akcentem. Na terenie zabudowy możliwość „bazaru ze starociami”. Parking oraz zadanie dla samochodów, możliwe do wynajęcia w firmie Familjebostäder.
Cytat ze statutu	Celem Zrzeszenia jest stworzenie i utrzymanie dobrego miejsca zamieszkania na bazie wspólnoty. Zrzeszenie ma się troszczyć o wspólne interesy mieszkańców oraz dopilnować organizacji wspólnych zajęć. Zrzeszenie propaguje wspólnotę życia wśród jego członków, jak również stymuluje do aktywnego uczestnictwa w jego działaniach.
Strona internetowa, adres kontaktowy, strona na Facebooku	www.sockenstugankollektiv.nu , sockenstugan@gmail.com , www.facebook.com/Sockenstugan .



Kwitnąca magnolia na dziedzińcu, część łącząca budynek z kuchnią i salą ogólną / jadalnią na prawo. Fot. Kerstin Kärnekull.



Wizyta naukowo – badawcza z Japonii. Miejsce z ławkami i fotelami połączone ze wspólnymi pomieszczeniami i pergolą (tłum. pergola- konstrukcja kratowa z pnącymi się roślinami). Fot. Kerstin Kärnekull.



Szkic Szkic Sockenstugan; 1 – kuchnia, 2 i 3 – sala ogólna / jadalnia.



Jadalnia / sala ogólna / biblioteka ze zróżnicowaną wysokością sufitu, dużo otwartej przestrzeni między salami. Fot. Kerstin Kärnekull.



Oświetlona światłem dziennym sala krawiecka /warsztat tkacki w piwnicy jednego z budynków mieszkalnych. Fot. Kerstin Kärnekull.

Majbacken, Göteborg

Nazwa	Wspólnota mieszkaniowa w Majbacken.
Adres	Hellstedtsplanen 7, 41456 Göteborg.
Forma wynajmu	Zrzeszenie ekonomiczne wynajmujące cały budynek ; właściciel: Familjebostäder i Göteborg AB.
Inicjatywa / pomysł	Grupa kobiet założyła Zrzeszenie Boihop z początkiem roku 2000, celem Zrzeszenia jest budowa domu kolektywnego w Göteborgu dla osób z „drugiej połowy życia”. Od roku 1989 grupa dysponowała siatką rozmaitych kontaktów, a w roku 2003 podjęła współpracę ze Spółką Familjebostäder. Spółka zaproponowała Zrzeszeniu przejęcie wcześniej wybudowanego budynku mieszkalnego ze wspólnymi pomieszczeniami gospodarczymi, początkowo tylko z dwóch wolnych mieszkań. Zrzeszenie miało za swój cel stworzenie miejsca zamieszkania dla seniorów z prawem wpływu na formę zamieszkiwania.
Czas budowy / oddanie do użytku	Budynek powstał w 1956 r., z bardzo małymi mieszkaniami. W 1987 przeprowadzono remont generalny. Do posesji dobudowano obiekt, który stał się dziennym centrum opieki dla seniorów. Budynek uzyskał również mieszkania o trochę większym metrażu. Wynik zmian: 14 mieszkań o powierzchni 57 m ² oraz 14 mieszkań o powierzchni 40 m ² . Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej Majbacken, część wcześniejszych pomieszczeń gospodarczych została zamieniona na 3 nowe mieszkania.
Typ nieruchomości	Punktowiec z ośmioma piętrami i 28 mieszkaniami (metraż: 40 i 57 m ²). Wcześniej mieszkania były do dyspozycji gminnego urzędu opieki dla seniorów. Z czasem członkowie wspólnoty Majbacken przejęli wszystkie wolne mieszkania. Trwało to 9 lat.
Liczba mieszkań / metraż	Do 28 mieszkań dwupokojowych dołączono 3 nowe mieszkania, urządzone we wcześniejszych pomieszczeniach gospodarczych. W roku 2012 wspólnota dysponowała 30 mieszkaniami.
Wspólne pomieszczenia	Ponad 200 metrów kwadratowych np.: jadalnia, kuchnia, sala zebrań oraz pokój gościnny. Poza tym warsztat w piwnicy.
Wspólne żywienie	Mieszkańcy przygotowują i jedzą razem dwa obiady w tygodniu.
Zajęcia / działalność	Pogadanki, występy z muzyką, wspólne wycieczki, przyjęcia, zebrania Zrzeszenia raz w miesiącu. Bardzo bogate życie towarzyskie mieszkańców domu.
Grupy wykonawcze	Do spraw kuchni, wyposażenia domu, samorządu, odpowiedzialna za pokój gościnny, ogród, sprawy mieszkańców, taras na dachu, klatki schodowe, informacje, grupa zaufanych do rozwiązywania różnych problemów itp.
Wiek	Osoby w wieku dojrzałym bez dzieci mieszkających z rodzicami, w praktyce osoby powyżej 40 lat.
Liczba lokatorów	35
Nowi mieszkańcy	Podaje się ogłoszenie o wolnym mieszkaniu, po wywiadzie z zainteresowanymi grupa członków Zrzeszenia ocenia przydatność kandydata według potrzeb wspólnoty ; na przykład obecnie poszukuje się mężczyzn oraz osób w młodszym wieku. Grupa przedstawia kandydata na walnym zebraniu. Do chwili obecnej wspólnota zawsze popierała kandydatów wybranych przez grupę.
Koszty	Wkład do Zrzeszenia: 2000 koron, stawka członkowska: 300koron rocznie, opłata miesięczna: 400 koron min na utrzymanie wspólnych pomieszczeń. Zwrot kosztów samorządu przez Spółkę FB przekazuje się Zrzeszeniu na pokrycie różnych ubezpieczeń, elektryczności, konserwacji wspólnych pomieszczeń itp.
Inwestor	Spółka Familjebostäder I Göteborg.
Cytat o celach projektu	Celem wspólnoty Majbacken jest wynajmowanie mieszkań i wspólnych pomieszczeń na ulicy Hellstedtsgaatan w Göteborgu osobom w wieku dojrzałym oraz rozwijanie działalności stwarzającej poczucie bliskiego związku między członkami.
Strona internetowa, adres do kontaktu	www.majbacken.org, majbacken@gmail. com 073-8392340
Do czytania	Lind, Jan-Erik, Majbackens bogemenskap, Sociologiska inst., Göterborgs Universitet 2010 (tłum. publikacja Zakładu Socjologii Uniwersytetu w Göteborgu na temat formy zamieszkania we wspólnocie).



Majbacken w Göteborgu. Wspólne pomieszczenia znajdują się przede wszystkim w niskim budynku na pierwszym planie. Fot. Kerstin Kärnekull.



Tutaj znajdują się jadalnia
i sala ogólna, blisko kuchni.
Fot. Kerstin Kärnekull.

Parter. Wspólne pomieszczenia i dwa nowo dobudowane mieszkania. Wspólne lokale zostały zaplanowane razem przez samych mieszkańców Majbacken.

Kornet, Mölndal

Nazwa	Big / Kornet Kooperatywne Zrzeszenie Mieszkań Lokatorskich.
Adres	Utsädsstgatan 7, 431 Mölndal.
Forma wynajmu	Kooperatywne zrzeszenie mieszkań lokatorskich, utworzone w marcu 2006. Właściciel nieruchomości Mölndalsbostäder AB.
Inicjatywa / pomysł	Pochodzi od grupy kobiet, entuzjastycznie nastawionych do projektu; cel: stworzenie wspólnoty mieszkaniowej dla osób z „drugiej połowy życia”. W grudniu 2002 doszło do spotkania pierwszej grupy zainteresowanych oraz do utworzenia bez interesowego Zrzeszenia Bo i Gemenskap.
Czas budowy / oddanie do użytku	Start projektu 2002, pierwsze osoby wprowadziły się w 2006.
Typ nieruchomości	Punktowiec z 11 piętrami.
Liczba mieszkań / metraż	44 mieszkania, jeden pokój z kuchnią o powierzchni 41 m ² , dwa pokoje z kuchnią o powierzchni 48, 54 oraz 56 m ² oraz trzy pokoje z kuchnią o powierzchni 61 m ² .
Wspólne pomieszczenia	Na parterze kuchnia, jadalnia, sala ogólna, pokój dla majsterkowiczów oraz biblioteka. Na najwyższym piętrze taras na dachu, dostęp do siłowni, pływalni i sauny, pokój gościnny, sala ogólna, kuchenka. Lokatorzy dzielą między sobą materiały biurowe, narzędzia i sprzęt.
Wspólne żywienie	Wspólny obiad 5 dni w tygodniu.
Zajęcia / działalność	Wycieczki, kółka zainteresowań, podróże, przyjęcia itp.
Grupy wykonawcze	Odpowiedzialne za wyżywienie, sprząatanie, ogród, jadłospis oraz samorząd. Wiek – od 26 lat w górę.
Liczba lokatorów	49 osób.
Nowi lokatorzy	Zrzeszenie pobiera opłatę depozytową od członków po przyjęciu na listę do „kolejki po mieszkanie”. Warunek: dobra sytuacja finansowa kandydata oraz aktywny udział w pracach grup wykonawczych. Jeżeli jest wielu kandydatów, bierze się pod uwagę również: okres członkostwa w Zrzeszeniu, wiek i płeć kandydata.
Koszty	Wkład do wynajmu do 1000 koron za metr kwadratowy oraz czynsz do 935 koron za metr kwadratowy i rok przy wprowadzeniu się?
Inwestor	Mölndalsbostäder AB, wykonawca PEAB.
Architekt	Peter Sparring
Finanse	Wkład 1000 koron za metr kwadratowy.
Cechy specyficzne	Bez granicy wieku, dom dla osób w każdym wieku. Niskie koszty budowy spowodowane dużym zaangażowaniem ze strony przyszłych mieszkańców.
Cytat o celach projektu	Dbać o rozwój poczucia wspólnoty w miejscu zamieszkania i tym samym czynić życie przyjemniejszym i łatwiejszym w postępującym procesie starzenia i pomniejszania się kontaktów rodzinnych i zawodowych.
Strona internetowa	www.boigemenskap.com
Do czytania	Bifrost, Mölndal, Boverket, Karlskrona 2007 (tłum. Raport Spółki Mölndalsbostäder AB o projekcie kooperatywnych mieszkań lokatorskich) www.boverket.se/upload/publicerat/bifogade%20filer/2007/bifrost_molndal.pdf publikacja Äldreboendedelegationen (tłum. Komisja do spraw mieszkaniowych seniorów) >> Formy zamieszkania dla seniorów – kilka przykładów <<.



Kornet – Wspólne pomieszczenia na parterze tuż przy wejściu oraz na najwyższym piętrze. Duży taras na dachu. Fot. Kerstin Kärnekull.



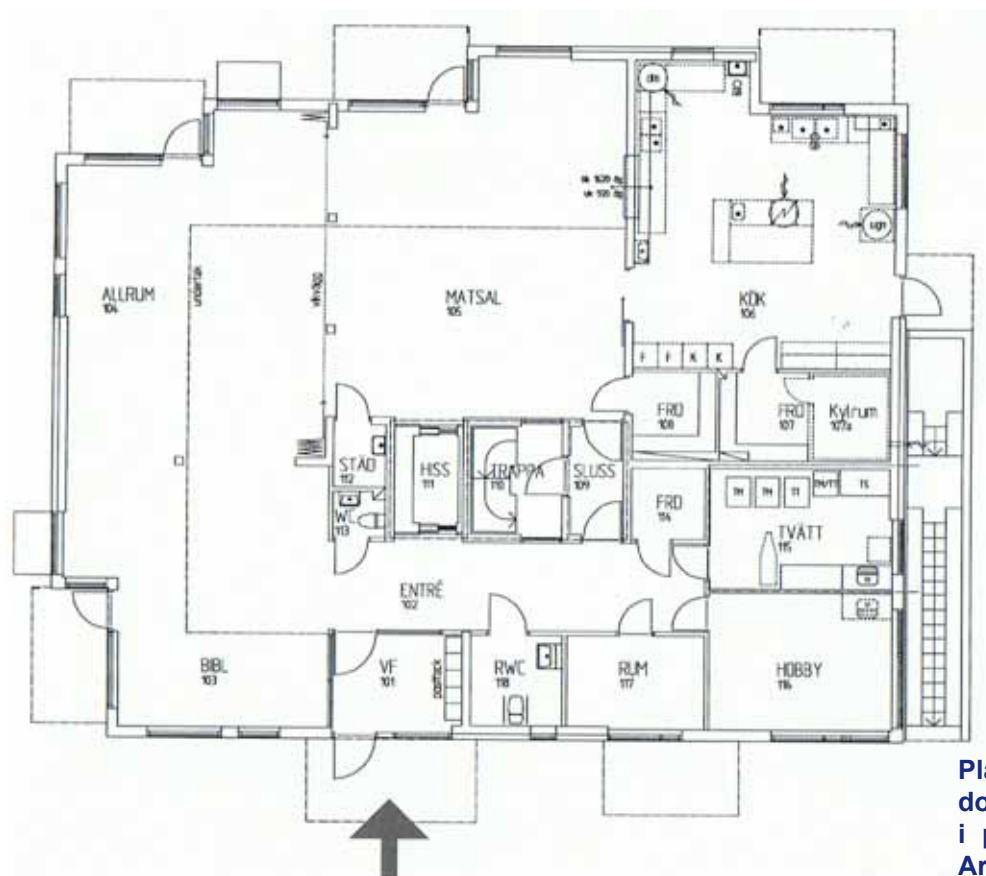
Część wspólnych pomieszczeń z dużymi oknami na parterze. Fot. Kerstin Kärnekull.



Do kuchni zakupiono wcześniej używane wyposażenie. W ten sposób zmniejszono w znaczny sposób koszty projektu. Fot. Kerstin Kärnekull.



Jadalnia z rozsuwaną ścianą, możliwość przejścia do innych pomieszczeń. Fot. Kerstin Kärnekull.



Plan parteru w Kornet, z holu łatwy dostęp do biblioteki, sali ogólnej i pokoju dla majsterkowiczów. Architekt: Peter Sparring.

Hinseblick, Karlshamn

Nazwa	Zrzeszenie mieszkań spółdzielczych Hinseblick.
Adres	Prinsgatan 9, 37433 Karlshamn.
Forma wynajmu	Zrzeszenie mieszkań spółdzielczych.
Inicjatywa /pomysł	Inicjatorem projektu był Åke Wirten. W 1999 z grupą zainteresowanych przyjaciół założył bez dochodów Zrzeszenie liczące 60-70 członków. Zrzeszenie nadal odpowiada za wspólne urządzenia oraz pokoje gościnne.
Czas budowy/ oddanie do użytku	Start budowy 2004. 30% mieszkań było nadal do sprzedania. Oddanie do użytku w 2005, wszystkie mieszkania sprzedano.
Typ nieruchomości	Punktowiec z 9 piętrami, budynek leży w centrum miasta, blisko portu.
Liczba mieszkań/ metraż	25 mieszkań od 2 pokoje z kuchnia (71 m ²) do 5 pokoi z kuchnia (125 m ²).
Wspólne pomieszczenia	170 m ² , sala zebrań (automat z kawą), siłownia z sauną, dwa mieszkania dla gości (każde dla 3 osób).
Zajęcia /działalność	Wspólny lunch z zupą (tłum. posiłek w ciągu dnia), wieczory z grillem, klub grających na wyścigach konnych, gra w karty typu canasta (tłum. z hiszpańskiego canasta- koszyk, gra w karty dla 2-6 osób, rozgrywana dwiema pełnymi taliami), spotkania towarzyskie, wspólny śpiew i muzyka, prelekcje i gra w kręgle.
Grupy wykonawcze	Brak.
Wiek	Od 55 lat, lokatorzy są w wieku między 60 do 90 lat, średni wiek 79 lat.
Liczba lokatorów	43 osoby.
Koszty	Wkład 12000 koron za metr kwadratowy, opłata miesięczna za 100 m ² ; 4300 koron.
Inwestor	Zrzeszenie Byggherre Brf Hinseblick, wykonawca Skanska.
Architekt	Mats Jacobson.
Finanse	Wkład 30 milionów koron, pożyczka bankowa 14 milionów koron.
Cechy specyficzne	Szerokie drzwi, bez progów, kontakty na wysokości do pasa, duże łazienki i duże sypialnie. Urządzenie alarmowe (na wypadek potrzeby) we wszystkich mieszkaniach.
Do czytania	Armstad Lennart, Bygg billigare och bo bättre, SIS förlag, Sztokholm, 2006 (tłum. publikacja informująca o dobrym zamieszkaniu przy utrzymaniu niskich kosztów). Publikacja komisji do spraw mieszkaniowych seniorów >> Seniorboende /motsvarande – några exempel <<



Hinseblick wybudowano w miejscu, w którym wcześniej znajdowały się silosy (obecnie całkowicie wyburzone). Fot. Mats Jacobson.



W roku 2007 Projekt Wspólnoty Europejskiej Welhops uznał Hinseblick za jedną z najlepszych form zamieszkiwania dla seniorów w krajach UE. Fot. Mats Jacobson.



Widok z mieszkania na obszar portu. Ilustracja: Zoom Arkitekter.



PLAN 5 & 6

Kondygnacja z mieszkaniami. Klatka schodowa połączona bezpośrednio z pokładem do parkowania pojazdów w dolnej części budynku. Architekt: Mats Jacobson.

Bataljonen, Karlskrona

Nazwa	Zrzeszenie mieszkań spółdzielczych Bataljonen 11.
Adres	Drottninggatan 14 a, 37131 Karlskrona.
Forma wynajmu	Zrzeszenie mieszkań spółdzielczych.
Inicjatywa / pomysł	Zrzeszenie Seniorów w Karlskronie rozpoczęło swoją działalność w roku 2003 jako grupa dyskusyjna. Wiek mieszkańców miasta biorących udział w dyskusjach od 65 lat w górę. Po pewnym czasie Zrzeszenie miało już 150 członków. Skontaktowano się wówczas z władzami Gminy, firmami budowlanymi itd. Firma budowlana NCC realizowała w tym samym czasie projekt z mieszkaniami własnościowymi w centrum miasta, mogący stać się dobrym początkiem dla Zrzeszenia.
Czas budowy / oddanie do użytku	Budowę rozpoczęto we wrześniu 2005, wprowadzono się w październiku 2006.
Typ nieruchomości	Nowe budownictwo, pięć pięter, dwie klatki schodowe z windą.
Liczba mieszkań/ metraż	27 mieszkań o powierzchni od 85 do 118 m ² .
Wspólne pomieszczenia	Jedno mieszkanie w kondygnacji wejściowej, około 80 m ² zamieniono na wspólne pomieszczenie o nazwie Mesa. W tym lokalu znalazły miejsce duża sala zebrania oraz mniejszy pokój funkcjonujący jako pokój gościnny z dość dużą kuchnią pozwalającą na przygotowanie obiadu.
Wspólne żywienie	Bez regularnych wspólnych posiłków.
Zajęcia / działalność	Wieczór z konsumpcją np. zupy, kawiarnia z muzyką, degustacją win, kursy historii sztuki, Photoshop (tłum. zajęcia z fotografowaniem), kursy kulinarne, administracja nieruchomości, brydż, spotkania przy kawie itp.
Grupy wykonawcze	Komitet organizacyjny z prawem do powołania pomocnych rąk w ogrodzie, przy wynajmie, inspekcji nieruchomości itp.
Wiek	Właściciele mieszkań są w wieku od 35 lat. Najstarsza osoba ma około 80 lat.
Liczba mieszkańców	47 osób dorosłych, troje dzieci, 1 nastolatek.
Nowi lokatorzy	5 nowych osób wprowadziło się od czasu oddania budynku do użytku. Mieszkania sprzedaje się na wolnym rynku.
Koszty	Opłata miesięczna około 58 koron za metr kwadratowy, 4960 – 6885 koron.
Inwestor	Firma budowlana NCC (tłum. jedna z największych w Szwecji).
Architekt	JAARK AB, Anders Larsson.
Finanse	Pożyczki zaciągnięte przez Zrzeszenie oraz wkłady mieszkaniowe poszczególnych właścicieli mieszkań. Cechy specyficzne – duże balkony, duże wejścia, duże pomieszczenia do magazynowania w mieszkaniach (tłum. w szwedzkich mieszkaniach z reguły są już odpowiednio zaplanowane małe pomieszczenia – magazyny, garderoby np.: na ubrania, spiżarnie itd. zastępują one szafy, pojemniki).
Cytat o celu projektu	§ 2 Cel. Zrzeszenie jest zrzeszeniem bezdochodowym, którego celem jest działalność na rzecz budowy budynków mieszkalnych dla seniorów, odpowiednio przystosowanych do ich potrzeb, poprzez: - kształtowanie opinii publicznej, powiększając jednocześnie jej wiedzę i zrozumienie konieczności nakładów pracy przy projektach domów dla seniorów, zarówno ze strony urzędów jak i osób prywatnych - gromadzenie doświadczeń np.: z wcześniej przeprowadzonych projektów szukanie odpowiednich nieruchomości do przebudowy/możliwości budowy od podstaw - szukanie osób zainteresowanych oraz sondaż ich preferencji - rozwijanie programu kształtowania i wyposażania domów dla seniorów na podstawie różnorodnych ankiet - pertraktowanie z właścicielami gruntów, dawcami kredytów oraz wykonawcami. - prowadzenie pertraktacji z Gminą i urzędami - przedkładanie, w razie konieczności, podstaw do zmiany planów szczegółowych - zapewnienie materiałów informacyjnych o możliwych alternatywach domów dla seniorów - umożliwienie członkom (osoby fizyczne) pierwszeństwa do domów seniora, zainicjowanych przez zrzeszenia - przygotowanie i pomaganie przy tworzeniu koniecznych Zrzeszeń Ekonomicznych - przygotowanie zainteresowanych do nowego miejsca zamieszkania w kółkach samokształceniowych - oraz podtrzymywanie odpowiednich kroków w kierunku realizacji wyznaczonego celu.
Strona internetowa	www.bataljonen.se , http://seniorhus.se



Bataljonen od strony głównego wejścia, w kierunku ulicy Drottninggatan. Wspólne pomieszczenia znajdują się w najbliższym rogu od ulicy i wejścia na kondygnację parteru. Fot. Kerstin Kärnekull.



Fragment grupy z roślinami fuksji we wspólnym ogrodzie (tłum. roślina ozdobna z purpurowymi kwiatami, pochodząca z Ameryki Płd., znana w Szwecji również pod nazwa „krople krwi”, nazwa od nazwiska niemieckiego botanika Fuchsa). Za opiekę nad kwiatami odpowiada jeden z mieszkańców. Fot. Kerstin Kärnekull.



Drugie wejście do Bataljonen w kierunku wschodnim. Przy wejściu ławki wewnątrz i na zewnątrz. Drzwi są oszklone, możliwość obserwacji przyjazdu zamówionego samochodu transportowego lub taksówki. Fot. Kerstin Kärnekull.



Świetnie wyposażona kuchnia we wspólnych pomieszczeniach. Do użytku naczynia stołowe i inne zastawy dla co najmniej 50 osób. Fot. Kerstin Kärnekull.



Komunikacja między salą do oglądania telewizji a pokojem gościnnym we wspólnych pomieszczeniach. Za przejściem widoczna kuchnia. Fot. Kerstin Kärnekull.

Russinet, Lund

Nazwa	Wspólnota Mieszkaniowa Russinet w Lundzie, Zrzeszenie Ekonomiczne.
Adres	Karl XII-gatan, 222 20 Lund.
Forma wynajmu	Kooperatywne mieszkania spółdzielcze od 1998, właściciel: spółka Lunds kommuns fastighets AB (LKF). Zrzeszenie wynajmuje całą posesję od LKF.
Inicjatywa / pomysł –	Birgit Krantz i Birgit Assarsson dały ogłoszenie o pierwszym spotkaniu do lokalnej gazety w 1989. Mało osób przyszło na pierwsze spotkanie, dużo więcej zainteresowanych pojawiło się na drugim spotkaniu. Znalezione odpowiednie placu pod budowę zajęło sporo czasu.
Czas budowy / oddanie do użytku	W 1999 r.
Typ nieruchomości	Część nieruchomości w centrum miasta, 6 pięter, dziedziniec.
Liczba mieszkań /metraż	27 mieszkań (od 40 do 92 m ²), 5 mieszkań (pokój z kuchnią), 15 (dwa pokoje z kuchnią) oraz 7 (trzy pokoje z kuchnią). W fazie początkowej nikt nie był zainteresowany małym dwupokojowym mieszkaniem (40 m ²). Ale po pewnym czasie i ono stało się obiektem zainteresowania. Początkowo planowano 3 klatki schodowe. Ostatecznie zdecydowano się na dwie z 27 mieszkaniami.
Wspólne pomieszczenia	Budynek ma 230 m ² powierzchni wspólnych lokali: świetnie wyposażona kuchnia, jadalnia, biblioteka /sala z telewizorem, pralnia, sauna, jacuzzi (masaż wodny), pokój dla majsterkowiczów /częściowo siłownia, pokoje gościnne, taras na dachu i ogród. Do użytku: telewizor, komputer podłączony do sieci internetowej, kopiarka i gazeta codzienna.
Wspólne żywienie	Obiad, dwa wieczory w tygodniu w okresie: od maja do września. Spotkanie przy kawie o godzinie 15.00.
Zajęcia /działalność	Wieczory z projekcją filmów, klub czytelników dobrej książki oraz wycieczki. Obowiązkowe zadania to: uczestniczenie w przygotowaniu posiłków i w robieniu porządków.
Grupy wykonawcze	Odpowiedzialne za kuchnię, ogród, bibliotekę, wyposażenie i komputery.
Wiek	Osoby w każdym wieku bez dzieci mieszkających z rodzicami.
Liczba mieszkańców	Okolo 30 osób.
Nowi lokatorzy	Mieszkańcy domu Russinet mają wpływ na wybór osób wprowadzających się do posesji.
Koszty	Czynsz miesięczny od 5207 -9077 koron z wliczoną opłatą za 9 m ² wspólnych lokali (2013). Częściowo własna administracja, min. opieka nad ogrodem, sprzątanie wspólnych pomieszczeń, klatek schodowych, przynosząca dochód z LKF spożytkowany później na wspólną działalność i zakupy.
Inwestor	Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF).
Architekt	Plan-och Byggnadskonst i Lund AB poprzez Vlade Naumovski.
Cytat o celu projektu	Celem zrzeszenia jest popieranie interesów ekonomicznych jego członków poprzez: ■ wynajęcie części nieruchomości w dzielnicy Kv. Spoletorp (tłum. skróty kv. oznacza tutaj dzielnicę) zgodnie z kontraktem z LKF oraz wynajmowanie swoim członkom mieszkań jako mieszkań lokatorskich ■ zarządzanie posesją zgodnie z umową z LKF ■ działanie na rzecz utrzymania dobrych warunków w najbliższym środowisku, miłej atmosfery wśród członków oraz zapewnienie im sensownych zajęć ■ aktywne rozpowszechnianie pomysłu o wspólnotach mieszkaniowych wśród osób z „drugiej połowy życia”.
Strona internetowa	www.russinetilund.dinstudio.se
Do czytania	Podana wcześniej publikacja komisji do spraw mieszkaniowych dla seniorów.



Fasada budynku Russinet w stronę ulicy Sömligatan.
Fot. Kerstin Kärnekull.



Wspólnota Russinet w Lundzie ma okazały ogród, którego opiekunami są sami mieszkańcy. Fot. Kerstin Kärnekull.



Kwiecisty dziedziniec w Russinet. Fot. Kerstin Kärnekull.



Cześć jadalni zwanej „Thorlids hörna”, od nazwiska osoby, która podarowała meble (tłum. hörna to polski: kat, w kacie). Fot. Kerstin Kärnekull.



Taras na dachu z kominkiem. Widok na ogród i część miasta Lund. Fot. Kerstin Kärnekull.



Biblioteka w Russinet z oszkloną ścianą w stronę jadalni. Fot. Kerstin Kärnekull.

BoAktiv Landgängen, Malmö

Nazwa	BoAktiv Landgängen.
Adres	Sadelmakarebyn 6 C, 218 40 Bunkeflostrand, Malmö.
Forma wynajmu	Kooperatywne mieszkania lokatorskie.
Inicjatywa /pomysł	Przed targami Bomässan 2000 (tłum. targi różnych firm zamieszkania) znalazła się stosunkowo duża grupa zainteresowanych tematem: domy kolektywne. Niestety nie doszło do targów w zamierzonym terminie. Dopiero w roku następnym 2001 roku w Bomässan miało to miejsce, ale organizatorzy zrezygnowali z tematu: domy kolektywne. Wówczas grupa entuzjastów postanowiła stworzyć BoAktiv, swego rodzaju siatkę kontaktów. W tym samym roku grupa nawiązała kontakt z architektem Peterem Broberg, jak również po apelu polityka komunalnego Rolfa Pålson (odpowiedzialny za sprawy budownictwa) wyraziła swoje zainteresowanie nowa dzielnica miasta Annestad w Bunkeflorstad. Po czasie doszło do podziału w grupie (utworzyły się dwie), ponieważ część członków chciała mieszkać bliżej centrum miasta. Doszło wówczas do założenia Zrzeszenia BoAktiv w bliskiej współpracy z Peterem Broberg. W 2002r Zrzeszenie przekształciło się w Zrzeszenie Ekonomiczne. Zrzeszenie uzyskało również pozytywną odpowiedź w sprawie swojego podania o pomoc dla inwestycji mieszkaniowych mających za cel zmniejszenie kosztów i wypełnienie zaleceń ekologicznych (protokół w dzienniku nr 509-2701/2002). Z chwilą wyasygnowania pieniędzy, rozpoczęto prace nad zmianami zaprojektowań w jednej z części dzielnicy Annestad. W roku 2003 powstało kooperatywne zrzeszenie mieszkań lokatorskich BoAktiv Landgängen. W 2005r Zrzeszenie przejęło umowę o prawie do gruntu od firmy Hyreshem (tłum. firma budująca i wynajmująca mieszkania lokatorskie) z władzami komunalnymi. Zezwolenie na budowę otrzymano w tym samym roku. Kontrakt z firmą Hyreshem utrzymano jednak do 2006 roku. Wszystkie perypetie wokół kontraktów wpłynęły negatywnie na członków zrzeszenia i większość początkowych entuzjastów opuściła grupę. Pojawili się nowi chętni do pracy nad projektem dzięki dobrej reklamie projektu. W 2007r. Zrzeszenie stało się ponownie Kooperatywnym Zrzeszeniem Mieszkan Lokatorskich, tym razem z powodów finansowych.
Czas budowy/oddanie do użytku	1 października 2008.
Typ nieruchomości	Dwa nowo wybudowane galeriowce i między nimi budynki mieszczące wspólne pomieszczenia.
Liczba /metraż	40 mieszkań, 16 o powierzchni 57 m ² (2 pokoje z kuchnią) i 24 o powierzchni 70 m ² (3 pokoje z kuchnią).
Wspólne pomieszczenia	210 m ² ; jadalnia, kuchnia, sala ogólna z telewizorem, pokoje dla różnego rodzaju hobbystów, pokoje gościnne oraz biuro i wspólny dziedziniec.
Wspólne żywienie	Obiad 3 dni w tygodniu. Spontaniczne wspólne przygotowanie posiłków, zwłaszcza w okresie lata.
Zajęcia / działalność	Spotkanie poranne w sali ogólnej godz. 9. 45, pokaz filmu w jadalni, wieczór z grillem itp.
Grupy wykonawcze	Odpowiedzialne za informację, kontakty, kulturę, środowisko naturalne, wyposażenie, sprzęt techniczny, ogród, żywność i sprzątanie.
Wiek	Przed wszystkim osoby w wieku ponad 40 lat bez dzieci mieszkających w domu.
Liczba lokatorów	33 osoby.
Nowi lokatorzy	To osoby, które stały się członkami Kooperatywnego Zrzeszenia Mieszkań Lokatorskich.
Koszty	Wkład do wynajmu za M-3: 20000 koron, czynsz: 6900 koron za miesiąc, wkład do wynajmu za M -2: 15000 koron, czynsz: 5900koron za miesiąc.
Inwestor	Open House Production AB. Właściciel: Hyreshem Malmö.
Architekt	Do 2006 roku Peter Broberg a później architekci firmy z Jonem Oslser jako osobą odpowiedzialną za kontakty.
Cechy specyficzne	Maszyna do mycia naczyń na wysokości zlewozmywaka, łazienki mają dodatkową armaturę prysznicową blisko sedesu, odpowiednie wymiary prysznicza na wypadek konieczności pomocy drugiej osoby w przyszłości. Nie ma progów w drzwiach.
Cytat o celu zrzeszenia	Celem zrzeszenia jest popieranie ekonomicznych interesów jego członków poprzez: wynajmowanie im kooperatywnych mieszkań lokatorskich • własna administracja obiektu utrzymująca w ten sposób równowagę finansową • własny nakład pracy członków zrzeszenia lub dotrzymanie umów dotyczących sprzątania pomieszczeń, opieki i usług zapewniając tym samym mieszkańcom domu poczucie bezpieczeństwa, dobry stan zdrowia i pogodną atmosferę • działanie na rzecz nowych inwestycji spełniających obecne wymogi ekologiczne • odpowiednie gospodarowanie środkami materialnymi i duchowymi członków zapewniając tym samym wpływ wszystkich na decyzje Zrzeszenia w duchu demokracji.
Strona internetowa	www.boaktiv.se
Do czytania	Leva och bo i gemenskap (tłum. żyć i mieszkać we wspólnocie). Raport Urzędu Boverket Byggekostnadsforum 2005. ISBN 91- 7147-858-2



BoAktiv Landgången to dwa budynki i jeden mniejszy między nimi ze wspólnymi pomieszczeniami. Przejścia przez strych. Fot. Kerstin Kärnekull.

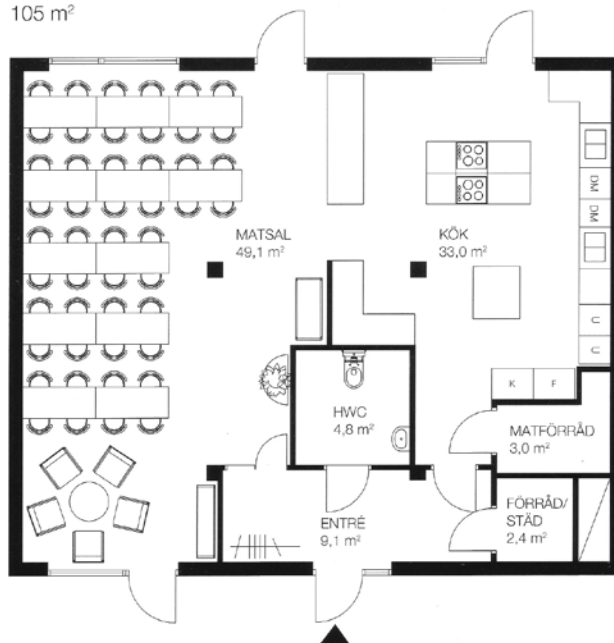
Kerstin Öhlund, inicjatorka BoAktiv Landgången:

>>Wizja stała się rzeczywistością! Ale konieczna była współpraca z wieloma instancjami i wszechstronna pomoc ze strony wielu osób. Uważam, że osobiste spotkania są tutaj najważniejsze. Regularne zebrania Zarządu i Zrzeszenia, którego członkowie zmieniają się, są bez wątpienia potrzebne do utrzymania prawnego statusu Zrzeszenia w kontaktach z Gminą, wykonawcą, właścicielami i innymi partnerami. Dla nas, „prawdziwych amatorów”, bardzo ważna była wiedza naszych doradców Larsa Malmgren i Andersa Byström <<

Gemensamhetshus

Plan 0

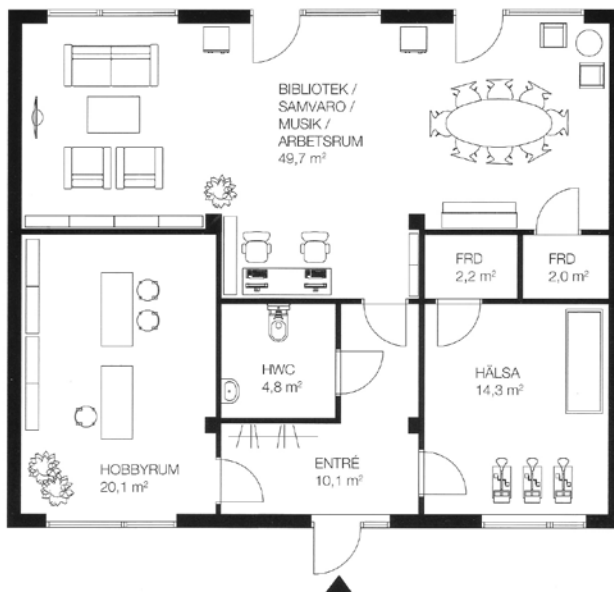
105 m²



Gemensamhetshus

Plan 1

106 m²



Budynek ze wspólnymi pomieszczeniami, przejście strychem. Kuchnia, jadalnia na dole, piętro wyżej pokój gościnny, warsztat, sala ogólna. Źródło: Zrzeszenie BoAktiv Landgången.



Sala ogólna w budynku ze wspólnymi pomieszczeniami. Fot. Kerstin Kärnekull.



Wspólna kuchnia. Fot. Kerstin Kärnekull.



Grupa z kwiatami na jednym z ocienionych przejść. Fot. Kerstin Kärnekull.

Villa Ingrid, Ystad

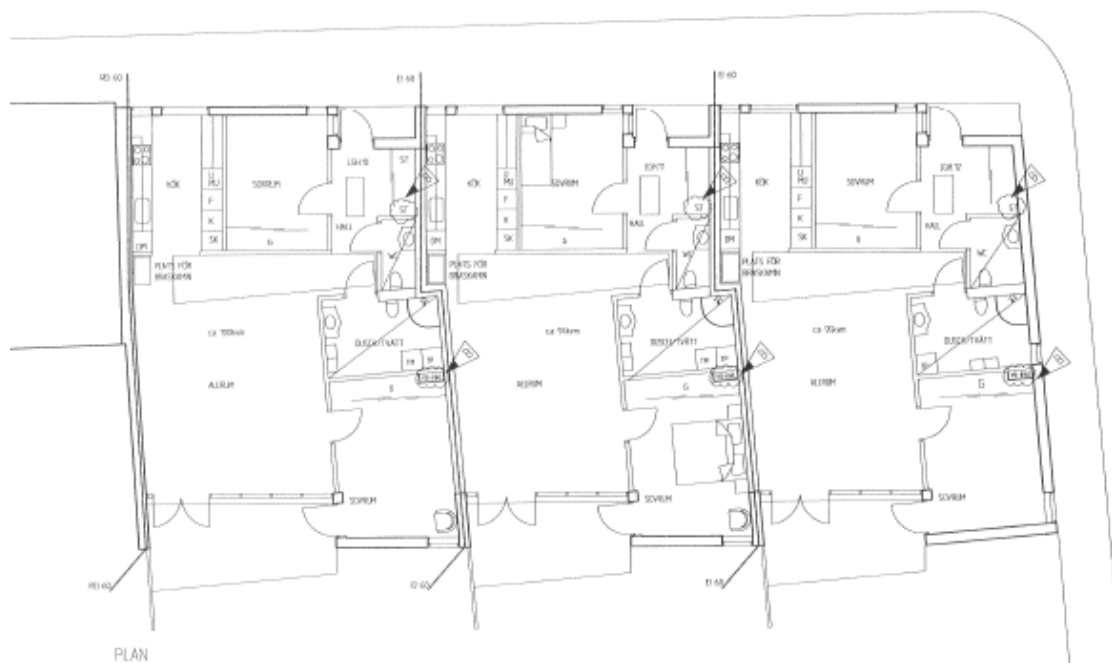
Nazwa	Zrzeszenie Mieszkan Spółdzielczych Villa Ingrid.
Adres	Skansgatan 24 27143 Ystad.
Forma wynajmu	Zrzeszenie Mieszkań Spółdzielczych-model własnościowy.
Inicjatywa / pomysł	Ann- Christine Göransson rozmyślała długo o dobrym miejscu zamieszkania na stare lata i jego formie. To było punktem wyjścia dla jej propozycji w konkursie na przebudowę budynku szkolnego.
Czas budowy / oddanie do użytku	Budowę rozpoczęto w 2006 r, oddanie do użytku w 2007 r.
Typ nieruchomości	Budynek szkoły Södra Skolan w Ystad powstał w 1874 r. Szkołę zamknięto w 2003r. W następnym roku Gmina miasta Ystad ogłosiła konkurs: Co zrobić z budynkiem szkoły w przyszłości? Konkurs wygrała Ann – Christine G, motywacja jury: propozycja Anne – Christin Göransson zachowuje wiele z atmosfery szkoły i jej wartości kulturowych.
Liczba / metraż	9 mieszkań w starym budynku szkolnym, 8 (2 lub 3 pokoje z kuchnia, 85 m ²), 1 duże mieszkanie na poddaszu. Na dziedzińcu szkolnym powstały 3 nowe budynki o powierzchni 100 m ² z 1 gabinetem do pracy na piętrze.
Wspólne pomieszczenia	Biblioteka i mała recepcja w budynku szkolnym, jedno całkowicie umeblowane mieszkanie dla gości w byłym schronie. Dostęp do roweru treningowego.
Wspólne żywienie	Nie ma.
Wiek	Dla osób od 55 lat w górę.
Liczba mieszkańców	Połowę mieszkań zamieszkują pary, połowę osoby samotne.
Nowi mieszkańcy	Osoby przejmujące własnościowe mieszkanie spółdzielcze.
Koszty	Mieszkania w budynku szkolnym kosztowały: 16 700koron za m ² , z opłatą miesięczną 690 koron za metr kwadratowy. Mieszkania w budynku położonym przy ulicy kosztowały około 25 500 koron za m ² a opłata miesięczna około 680 koron za m ² (dane z roku 2007).
Inwestor	Początkowo firma Handelshuset Sköna Ting, właściciel firmy: A-C Göransson. Nieruchomość sprzedano Zrzeszeniu Mieszkan Spółdzielczych Villa Ingrid. Rolf Frisborn był przedstawicielem inwestora oraz konsultantem do spraw finansowych.
Architekt	Firma Arkitekt Mats Persson, Växjö.
Cechy specyficzne	Maszyna do mycia naczyń na wysokości zlewozmywaka, łazienki mają dodatkową armaturę prysznicową obok sedesu; wymiary prysznica ułatwiają udzielenie pomocy w przyszłości. Nie ma progów w drzwiach.
Cytat z wypowiedzi A-C Göransson	>> Szczerze mówiąc konieczne jest tylko intensywne działanie. Nie bójcie się porażki. Należy mieć tylko jedno na uwadze – żeby nam się udało, trzeba stale próbować realizacji naszych pomysłów! <<



Villa Ingrid, przebudowana szkoła. Wspólny dziedziniec.
Fot. Ann-Christine Göransson.



Nowowbudowane domki szeregowe przy Villa Ingrid.
Fot. Ann-Christine Göransson.



3 domki szeregowe z wejściem, kuchnią i pokojem w stronę ulicy Långgatan oraz pokój dzienny i sypialnia na południe w stronę dziedzińca. Architekt, Mats Persson, NP Arkitekter.



Parter w starym budynku szkolnym, 4 mieszkania. Wspólne pomieszczenia na piętrze oraz w budynku na lewo: pokój ogólny, sauna i pokój gościnny. Architekt: Mats Persson NP Arkitekter.



3- 4 wspólne pomieszczenia na pietrze byłego budynku szkolnego. Fot. André de Loisted.

ROZDZIAŁ 5

RADY DOŚWIADCZONYCH

Co mają do powiedzenia osoby mające już poza sobą proces tworzenia swojego przyszłego miejsca zamieszkania dla seniorów? Siedmioro znających się na rzeczy i doświadczonych osób pomaga radą i czynem, ostrzega i inspiruje. Przeczytajcie i rozważcie! Potem trzeba zacząć na poważnie!

>> Spojrzenie na finanse jako narzędzie-pokonanie wahań w samym sobie <<

Mats Wedberg, architekt i członek zarządu Zrzeszenia Słoneczne Domy

Torowanie nowych dróg trzyma nas w napięciu. Natychmiast zauważycie, że najwięcej oporu jest w was samych. Musicie pozbyć się strachu przed porażką, a także wygodnego myślenia: >> tego nie da się zrobić! <<

Pomysł jest tutaj ważną sprawą. Zbierajcie wokół siebie osoby, o których macie zdanie, że będą pracować konstruktywnie. Starajcie się być hojnymi. Musicie dostrzec doświadczenie i odpowiednią wiedzę współpartnerów.

Nawet jeżeli udało wam się zwalczyć wszystkie wewnętrzne demony, istnieje zawsze niebezpieczeństwo zagrożenia ze strony obowiązujących ustaw i zaleceń, że czegoś jest za dużo. Nie wolno wam pogrzebać pomysłu. Każdy z was musi utrzymywać kontakt z grupą, która jest pełna entuzjazmu. Jej entuzjazm trzeba przez cały czas podtrzymywać.

Strona finansowa może również być zagrożeniem i podstawą do wahań. Musicie mieć dobre kontakty z bankiem i innymi wierzycielami. Wybierzcie bank, który rozumie cel waszych działań w prawidłowy sposób.

Musicie przemyśleć wszystko w fazach, by zapewnić jak najszybciej stronę finansową projektu. Zastanówcie się także nad innymi formami działania. Mogą one być cenne w skompletowaniu waszego pomysłu. Zawsze trzeba być otwartym na inne rozwiązania.

Jestem zdania, że można działać na własną rękę. Dysponowanie odpowiednimi kompetencjami w grupie jest tutaj najlepszym rozwiązaniem.

Utrzymujcie kontakt z Urzędami w sposób dający im poczucie spokoju i waszej gotowości na przyjęcie koniecznej pomocy.

Możecie czasem znaleźć się w sytuacji, być może na krótko, że jesteście na granicy tego, co uważa się powszechnie za dozwolone. Nie zapominajcie o tym, że po wniesieniu waszego wkładu, inni mogą kontynuować wasz projekt. Tylko w ten sposób osiągniecie sukces.

>> Przygotujcie się na to, że będzie inaczej niż w waszych zamierzeniach! <<

Monica William-Olsson założycielka i mieszkanka domu Wspólnoty Strze-
mienne

Pamiętajcie o:

- jak najszybszym ukonstytuowaniu Zrzeszenia z Przewodniczącym i Statutem
- firmy deweloperskie i inwestorzy są sceptycznie nastawieni do przypadkowych grup / sieci kontaktów i okazują więcej szacunku osobom zorganizowanym w tradycyjnej formie zrzeszenia
- działaniu na walnych zebraniach Zrzeszenia, jak również w małych grupach skoncentrowanych nad kilkoma sprawami do późniejszego przedłożenia na generalnym zebraniu
- maksymalnym korzystaniu ze wszystkiego w Zrzeszeniu, co stanowi wiedzę fachową i jest poparte doświadczeniem
- analizie wszystkiego, co Gmina ma w swoich planach eksploatacyjnych, zamierzeniach o budowie mieszkań, planach rozwoju miasta itp. Musicie być dobrze przygotowani, z wiedzą na czasie!
- realistycznych marzeniach, nie pokładaniu nadziei na wymarzoną lokalizację, wymarzony dom, plac budowy i możliwości realizacji projektu poprzez przekształcenie zaniedbanego budynku z jakiegoś okresu /programu na obiekt waszych marzeń
- konieczności psychicznego przygotowania do:
 - zamieszkania w miejscu, którym nigdy wcześniej nie byliście zainteresowani
 - wspólnego zamieszkania z osobami, z którymi nigdy nie wyobrażaliście sobie wspólnie zamieszkać
 - zamieszkania na dużo mniejszym metrażu, ponieważ koszty budowy mogą być za wysokie dla wszystkich
 - nie zezwalaniu na targowanie się w przypadku wspólnych pomieszczeń.

Zrezygnujcie z czegoś w prywatnym metrażu! To właśnie metry kwadratowe we własnym mieszkaniu są powodem wysokich kosztów – płaciecie za nie z własnego portfela. Koszty za metraż we wspólnych pomieszczeniach dzielicie z innymi.

Przykład: jeżeli każda osoba w budynku z 50 mieszkaniami zrezygnuje z jednego metra kwadratowego we własnym mieszkaniu, będziecie mieli dodatkowy wspólny pokój o powierzchni 50 m² bez dodatkowych kosztów! Pomnóżcie to przez siedem i otrzymacie 350 m² dla dobrej wspólnej sali, na której wam prawdopodobnie zależy, do stworzenia poczucia wspólnoty w waszym domu!

>> Raz w górę, raz w dół! <<

Birgit Assarson, aktywna przy zakładaniu wielu grup, zarazem mieszkanka Wspólnoty mieszkaniowej Dom Parafialny

Jak opisać w prosty sposób doświadczenia z ponad dziesięciu lat życia, spędzonych przy planowaniu wspólnego zamieszkania? I w końcu wprowadzić się do zaplanowanego domu z 50 nieznanymi sobie osobami? Było to jak jazda kolejką górską w wesołym miasteczku, w górę i w dół, między momentami wielkiej radości i ogromnej frustracji. Każdy taki proces uczy nas i rozwija, ale jest również pełen przeszkód i męczy.

Ale nie zwlekajcie, tylko zaczynajcie działać. Starajcie się zgromadzić entuzjastów i mieć zgodnie ustalone życzenia.

Korzystajcie z doświadczeń innych wchodząc w kontakt ze Zrzeszeniem Kollektivhus Nu (tłum.: Dom Kolektywny Teraz).

Żądajcie kolejki po mieszkania w kolektywach w Komunalnym Pośrednictwie Mieszkań.

Żądajcie domu z 40-50 mieszkaniami, wielu kawalerek, co najmniej 300 m² wspólnych pomieszczeń.

Dopilnujcie, by inwestor był rzeczywiście zainteresowany projektem. W przeciwnym przypadku musicie szukać pomocy u odpowiedzialnych polityków.

Wczesne decyzje o czynszu i kosztach budowy- oto jak pełna entuzjazmu grupa osiągnęła dobre wyniki.

Juri Lütz, kierownik projektu Ziarno:

- Aktywne poparcie ze strony Gminy dla kierujących planem w firmie podczas realizacji projektu.
- Współpraca trzech partnerów(firma deweloperska/zrzeszenie/wykonawca) i wspólne cele ograniczyły błędy i niedostatki w projekcie.
- Inwestor /firma deweloperska wstrzymała się od kierowania detalami projektu.
- Koszta produkcyjne zostały ustalone wcześniej.
- Wszyscy byli stale informowani o najwyższych kosztach produkcji i ich wpływie na ustalenie czynszu.
- Wykonawca miał więcej czasu na zakup detali do projektu.
- Rola inwestora była bardzo ważna.
- Entuzjazm, energia i upór panujące w Zrzeszeniu miały silny wpływ na pozytywny rezultat.
- Projekt spełniał społeczne, ekologiczne i ekonomiczne wymagania na przyszłość w możliwych do przyjęcia granicach.
- Wzięto pod uwagę doświadczenia Komisji kosztów budowlanych i Forum kosztów w Urzędzie do spraw budowlanych, jak również wyniki projektów wzorcowych przeprowadzonych przez te instytucje.

>> Musicie zarezerwować wiele czasu na szukanie pomysłów i czynny udział! <<

Annika Johansson, kierująca projektem, doradca i aktualnie mieszkanka Domu Parafialnego

- Rady, które daję, są poparte doświadczeniami zdobytymi przeze mnie przy współpracy z dwiema wspólnotami mieszkaniowymi w Sztokholmie w latach 2004-2008. W pierwszej z nich byłam odpowiedzialna za rozwiązywanie spraw codziennych, bytowych, opieki itp. od początku aż do samego końca projektu. W drugiej byłam doradcą grupy w fazie planowania.
- Od pięciu lat mieszkam w domu kolektywnym 40 plus (tłum. pojęcie w j.szwedzkim 40 plus oznacza wiek powyżej czterdziestu lat)
- Moje rady:
 - Zaczynajcie sami oraz w grupie znaleźć motywy do wspólnego zamieszkania. Zgoda wokół waszych zamierzeń jest ważna dla osiągnięcia sukcesu zarówno przy planowaniu, jak i przy realizacji projektu przyszłego miejsca zamieszkania.
 - Musicie skontaktować się z właścicielem nieruchomości, zainteresowanym projektami mieszkań socjalnych. W wyszukiwaniu takich kontaktów pomogą wam wytyczne właścicieli, roczne raporty oraz dokumenty Gminy. Ważny jest również różnego rodzaju wkład ze strony właściciela nieruchomości np. środki finansowe, zaradcze itp. w procesie planowania.
 - Musicie być przygotowani na duży nakład czasu przy poszukiwaniu pomysłów i braniu czynnego udziału przy planowaniu projektu. Zaletą może być tutaj posiadanie przez kogoś w grupie doświadczenia w sprawach mieszkaniowych i administracji nieruchomości. Można je zdobyć będąc aktywnym w związku lokatorów, zrzeszeniu właścicieli mieszkań własnościowych i / lub innych kontaktach z urzędami do spraw nieruchomości..
 - Dopilnujcie w różny sposób, by osoby wprowadzające się, a które nie brały udziału w całym procesie, rozumiały i akceptowały fakt, że wspólnie ustalone warunki obowiązują wszystkich.

>> W Göteborgu próbujemy nowych rozwiązań i wspólnie pracujemy ze Zrzeszeniami Budowy i Wspólnego Zamieszkania<<.

Peter Junker, szef planowania, Administracja Budynków w Göteborgu

- W Göteborgu zaczęliśmy wiele projektów, chociaż na termin ich startu trzeba było długo czekać. Przez wiele lat pozostawaliśmy w kontakcie z wieloma osobami i grupami, zainteresowanymi gruntem pod budowę. Generalnie trzeba stwierdzić, że ich zamierzenia nie były zbyt jasne dla nas. Nie byliśmy w stanie wskazać terenu budowy, ponieważ grupy nie były jeszcze gotowe ze swoimi pomysłami.
- Obecnie staramy się stosować koncepcję o nazwie Baugruppen /byggemenskaper. Pochodzi ona z Niemiec (tłum. tłumaczę z niemieckiego: grupa budowniczych). Budowniczy lub architekt tworzy zespół do dalszej pracy nad projektem. Nie muszą to być wszyscy, zamierzający później w nim mieszkać, ale potrzebny jest trzon zainteresowanych. Pierwsze uderzenie łopatą przy budowie takiego projektu będzie miało miejsce w Kålltorp (tłum. bardzo „zielona” dzielnica na przedmieściach Göteborga; las, pola, dużo zieleni). Tam również wyznaczaliśmy plac do budowy dla Zrzeszenia Boihop (tłum: Mieszkamy razem), będącym Zrzeszeniem Zamieszkania Kolektywnego, z którym już od dawna były prowadzone rozmowy.
- W trwającej obecnie pracy nad planem szczegółowym, staramy się go opracować tak, by móc podzielić niektóre części terenu dla kilku tego rodzaju rozwiązań kolektywnych. Pozostałe przeznaczymy dla bardziej tradycyjnych mieszkań lokatorskich. Z napięciem oczekujemy na zainteresowanie wśród mieszkańców i możliwość obserwowania rozwoju innego typu budownictwa w naszym mieście.

ZAŁĄCZNIK: DOBRZE WIEDZIEĆ.

Różne formy zamieszkania dla seniorów.

Większość osób w starszym wieku mieszka w zupełnie normalnych mieszkaniach i chce mieszkać w nich jak najdłużej, jak tylko to jest możliwe. Są również do dyspozycji miejsca zamieszkania dla starszych wiekiem i można mieć do nich dostęp kierując się własną inicjatywą, są to mieszkania dla seniorów, mieszkania z zagwarantowaną opieką tzw. trygghetsboststäder (tłum. szwedzkie słowo „trygghet” to poczucie bezpieczeństwa) oraz wspólnoty mieszkaniowe/domy kolektywne.

Używa się często ich nazwy zespołowej, a mianowicie >> Przejściowe formy zamieszkania <<. Mieszkania z zagwarantowaną opieką i dozorem mogły być budowane do roku 2014 z pewną dotacją finansową ze strony państwa. W tej formie zamieszkania musi być zapewniony dostęp do wspólnych pomieszczeń i do personelu opiekuńczego (często z alarmem na wezwanie) itd. Jedna z osób mieszkających w takim mieszkaniu musi mieć skończone 75 lat.

Wiele gmin posiada własne rozwiązania tej formy zamieszkania dla osób w starszym wieku, bez państwowej pomocy finansowej.

Jeżeli osoba w starszym wieku potrzebuje specjalnego leczenia i stałej opieki, można dostać się do specjalnego mieszkania dla rencistów, z personelem opiekuńczo-medycznym na miejscu przez całą dobę. Żeby uzyskać zezwolenie na wprowadzenie się do takiego mieszkania, konieczna jest decyzja urzędu socjalnego danej Gminy. Obecnie około 5% ludności w Szwecji, w wieku ponad 65 lat, mieszka w tego rodzaju mieszkaniach.

Terminologia pojęć i nazw własnych, formy zamieszkania, prawa.

Rencista	Osoba mająca 65 lat lub starsza.
Senior	Osoba mająca 55 lat lub starsza.
Starsze osoby / osoby w starszym wieku	Jeżeli nie podano, osoby mające 65 lat lub starsze.
Druga połowa życia	Mniej więcej od 40 lat i wyżej.
Miejsce zamieszkiwania dla seniorów	Zbiorowe pojęcie dla różnych form, skierowanych do osób w wieku 55 lat i powyżej. Mieszkania są często, ale nie zawsze, powiązane ze wspólnymi pomieszczeniami.
Mieszkania z zagwarantowaną opieką i dozorem tzw. „tryghetsbostäder”	Mogły być budowane do 2014 roku z pomocą finansową państwa. Konieczne są: wspólne pomieszczenia, możliwość spożywania wspólnych posiłków, dostęp do personelu opiekuńczego na wezwanie itp. Jedna z osób w mieszkaniu musi mieć skończone 75 lat. Wiele gmin dysponuje własnymi rozwiązaniami tej formy zamieszkania bez finansowego wsparcia ze strony państwa.
Specjalne mieszkania dla rencistów	Forma zamieszkania dla osób w starszym wieku gwarantowana prawem o opiece społecznej. W tej formie gwarantuje się usługi, opiekę osobistą i medyczną przez całą dobę dla osób z demencją lub potrzebujących stałej wszechstronnej opieki.
Zasiłek mieszkaniowy dla rencistów	Państwowy zasiłek mieszkaniowy wypłacany osobom zamieszkającym w Szwecji, w wieku powyżej 65 lat. Zasiłek jest uzależniony w dużym stopniu od dochodów i majątku. Podstawą jego obliczenia są koszty zamieszkiwania. 250 000 rencistów otrzymywało tego rodzaju zasiłek w roku 2012.
Grupa startującą / z inicjatywą	Grupa pragnąca realizacji wspólnego projektu, jej celem jest wprowadzenie się do wspólnoty mieszkaniowej w domu kolektywnym.
Wspólnota mieszkaniowa	Grupa, która wybrała zamieszkanie razem w zwykłych mieszkaniach z dodatkiem wspólnych pomieszczeń.
Dom kolektywny	Grupa, która wybrała zamieszkanie razem w zwykłych mieszkaniach z dodatkiem wspólnych pomieszczeń między innymi kuchni i jadalni. Lokatorzy odpowiadają wspólnie za przygotowanie posiłków kilka razy w tygodniu, dogład nieruchomości itd.
Grupa budowniczych	Grupa sama wybrała kształt swojego miejsca zamieszkania, często spełnia rolę inwestora lub odpowiada za zlecenie budowy. Wzorce takich grup można znaleźć między innymi w Danii i Niemczech.
Grupa osób o wspólnych interesach tzw. intressegemenskap	Grupa która wybrała zamieszkanie razem w zwykłych mieszkaniach z dodatkowymi wspólnymi pomieszczeniami do realizacji specjalistycznych zainteresowań / profili grupy. Rzadko spotykana w Szwecji, częściej w innych krajach.

Dobro społeczne	Firmy budowlane, fundacje itp. będące własnością Gminy.
Inwestor	Inwestorem nazywa się tego, który na własny rachunek przeprowadza lub daje zlecenie na budowę, rozbiórkę lub prace grunto- we przy danym projekcie.
Właściciel nieruchomości-	Prawny właściciel posesji. Może to być przykładowo firma bu- dowlana, Zrzeszenie spółdzielcze lub osoba prywatna.
Administrator nieruchomości	Nieruchomość może być zarządzana przez własny personel, lub przedsiębiorcę. Administratorem może być właściciel posesji, nie jest to jednak konieczne.
BBR	Boverkets byggregler. Szwedzki Urząd do spraw budowlanych i jego reguły. Ich treścią są wymagania techniczne. Są to spo- łeczne wymagania dotyczące nowego budownictwa, przebudow- y i dobudowy.
BFS	Dziennik Ustaw Szwedzkiego Urzędu do Spraw Budowlanych. Zawiera wszystkie Ustawy wydane przez ten Urząd. Obejmują one prawa, Zarządzenia i Regulaminy. Urząd wydaje regulami- ny i ogólne zalecenia w ścisłym związku z PBL. Regulaminy są wiążące. Natomiast ogólne zalecenia są generalnym wyznaczn- ikiem sposobu zastosowania regulaminu przy realizacji specyficz- nych przypadków.
PBL	Szwedzki skrót: Prawo o planowaniu i wykonaniu budowy. Do- tyczy zaplanowanego wykorzystania gruntów i wody oraz objek- tów budowlanych. Zostało ustalone przez Riksdagen (tłum, Par- lament Królestwa Szwecji) po raz pierwszy w roku 1987. Nowe znowelizowane prawo w tym zakresie obowiązuje od 2011 r.
Standard, standaryzacja	Udokumentowana odpowiednia wiedza animatorów/ przedsię- biorców w przemyśle, w życiu gospodarczym i społecznym. Stan- dard zezwala na wspólne działanie.
Szwedzki standard SS 914221:2006 Kształtowanie budownictwa -Wewnętrzne wy- miary mieszkania-	W standardzie podaje się rozmiary mebli, urządzenia i wyposa- żenie oraz wymagany do nich metraż. Rozmiary w standardzie podane są w trzystopniowej skali dostępności: stopień normalny, podwyższony i obniżony.
Dostępność	Demokratyczne prawo swobodnego poruszania się oraz możli- wości działania w społeczeństwie, także dla osób z różnych po- wodów niepełnosprawnych. Chodzi tutaj między innymi o fizycz- ną jakość pomieszczeń, dostęp do informacji oraz należyte trak- towanie człowieka np. w kontaktach z Urzędami.

Kontakty i informacje

www.aedresagen.dk/Medlemmer/raadgivning/bolig/	Informacje na temat form zamieszkiwania dla seniorów i wspólnot w Danii.
www.aktivsenior.se/SeniorBoGuiden	Przewodnik po istniejących 810 projektach dla seniorów, prawie 220 w rozwoju, 46 wspólnotach mieszkaniowych/ domach kolektywnych; informacja o wolnych mieszkaniach dla seniorów.
www.bobrapåäldredar.se	Informacja o zakończonym projekcie >> Mieszkać w dobrych warunkach na Jesieni Życia <<, zrealizowanym przez Centrum Środków Pomocowych, popartym programem Rządu Szwecji.
www.boframtiden.se	Zrzeszenie Przyszłość, Sztokholm. Działa na rzecz wspólnot mieszkaniowych i domów kolektywnych, zarówno dla osób w różnym wieku, jak i tych z „drugiej połowy życia”, w Sztokholmie.
www.bolagsverket.se	Informacje o kooperatywnych mieszkaniach lokatorskich i własnościowych, prawa i reguły.
www.boverket.se	Urząd do spraw planowania społecznego, budownictwa i form zamieszkiwania. Literatura w formacie PDF.
www.byggemenskap.se –	Strona Związku Wspólnot Budowniczych.
www.hi.se/sv-se/Hjalpmedelstorget/Tillgangligt-Boende	Strona o dostępnych miejscach do zamieszkania.
www.kollektivhus.nu	Organizacja domów kolektywnych oraz osób zainteresowanych zamieszkaniem w kolektywie; z adresami wspólnot mieszkaniowych i domów kolektywnych dla osób z “ Drugiej połowy życia”.
www.pensionsmyndigheten.se	Informacja o zasiłku mieszkaniowym dla rencistów.
www.sabo.se	Firmy budowlane należące do Dobra społecznego Szwecji. Adresy firm oraz wiele broszur informujących o formach zamieszkania dla osób w starszym wieku.
www.seniorhus.se	Związek, którego celem jest budowa domów dla seniorów w Karlskrona. Na stronie można znaleźć przewodnik do pracy przy realizacji projektu domu dla seniorów.
www.seniorval.se	Strona umożliwiająca znalezienie mieszkań i odpowiedniej opieki dla seniorów.
www.sweden.gov.se/sb/d/8088/73335	Strona Instytucji do spraw mieszkaniowych osób starszych.
www.teknikforaldre.se	Informacje o programach: Technika dla osób w starszym wieku I i II itp.

ATT LÄSA - LITERATURA

Att skabe ett bofælleskab — et forløb i fem faser, Roskilde kommune
(elektronisk resurs www.roskilde.dk/webtop/site.aspx?p=11443)

Berg, Elly m fl (BiG-gruppen), Det lilla kollektivhuset: en modellfiir praktisk tillämpning, Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm, 1982

Bygga och bo i kooperativ hyresrätt: en handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar, 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2005
(elektronisk resurs http://www.boverket.se/upload/publicerat/bifogade%20filer/2005/bygga_och_bo_i_kooperativ_hyresratt.pdf)

Goda exempel från hela landet. Pågående projekt i Bo bra på äldre dar, Hjälpmedelsinstitutet, 2011

Grip, Elsa & Sillén, Ingrid (red.), Gemenskap och samarbete: att bygga upp och bo i kollektivhus, SABO, Stockholm, 2007

Harris, Ulrika, Utvärdering/rapport: »Gemenskap och stöd«. Blekinge Kompetenscentrum, Landstinget Blekinge & Karlskrona Seniorhusförening 2012

Holm, Johanna, Femti funderingar om äldres boende, Sveriges Kommuner och Landsting, Stockholm 2012 (elektronisk resurs www.skl.se)

Karlskrona Seniorhusförening, Handbok för seniorboende, Karlskrona 2009
(elektronisk resurs seniorhus.se)

Kähler, Margrethe, Alle tiders bolig ger — Forbered din bolig til ett langt liv. Ældre Sagen 2008

Kähler, Margrethe, Bofælleskab fra drøm til virkelighed. 2. uppl, Ældre Sagen 2011

Kähler, Margrethe, Collective Housing and Well-being, i Living together — Cohousing Ideas and Realities Around the World, Regional Planering KTH, Stockholm 2010

Kärnekull, Kerstin, Bygga för seniorer, Svensk Byggtjänst, 2011

Lauthers, Gunilla, Ljungberg, Leif & Palm Linden, Karin, Kök för gemenskap i kollektivhus och kvarterslokaler, Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm, 1988

Malmgren, Lars, Seniorboende i kooperativ hyresrätt: att starta en kooperativ hyresrättsfiirening för äldre, Vita Novis, Sturkö, 2004

Moulvad, Ulla och Pedersen, Max, Seniorboli ger på landet... hvorfor og hvordan, Boligtrivsel i Centrum, København 2005
(elektronisk resurs www.boligfonden.dk)

Paulsson, Jan (red), Bo bra på äldre dar — en antologi. AB Svensk Byggtjänst 2013

Pedersen, Max, Det store eksperimentet, Statens Byggeforskningsinstitut, Köpenhavn 2013

Planering för bostäder för äldre i Luleå, Luleå kommun 2010

Platen, Fredrik von, Skärpning på gång i byggsektorn! 1. uppl., Boverket, Karlskrona, 2009
(Elektronisk resurs www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2009/Skarpning_pa_gang_i_byggsektorn.pdf)

Svensson, Anders, Bygggemenskaper. Ett bidrag till hållbart stadsbyggande även i Sverige, Delegationen för hållbara städer, Stockholm, 2012

Svensson, Elisabet, Bygg ikapp: för ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning, 5. utg., Svensk Byggtjänst, Stockholm, 2012

Sverige. Äldreboendedelegationen, Bo bra hela livet: slutbetänkande, Fritzes, Stockholm, 2008

Sverige. Äldreboendedelegationen, Bo för att leva: seniorbostäder och trygghetsbostäder: delbetänkande, Fritzes, Stockholm, 2007

Sverige. Äldreboendedelegationen, Seniorbostäder — motsvarande: några exempel, [Sverige s.n.], 2007

Äldres boende. En handlingsplan för att möta äldres skiftande behov, Göteborgs stad 2012.

Fundacja Aktywny Senior otrzymała zgodę autorów Ingela Blumberg i Kerstin Kärnekull oraz wydawcy na tłumaczenie i rozpowszechnianie polskiego wydania niniejszej publikacji.

FUNDACJA AKTYWNY SENIOR
WROCLAW
POLAND

Ingela Blomberg and Kerstin Kärnekull, authors of the handbook Bygga seniorboende tillsammans, has the right to publish Bygga seniorboende tillsammans in all foreign languages except Swedish due to our publishing contract with AB Svensk Byggtjänst, signed 2012-11-12.

We hereby authorize FUNDACJA AKTYWNY SENIOR to translate and publish the book in Poland.

Stockholm 2015-07-27

Ingela Blomberg and Kerstin Kärnekull/

Kerstin Kärnekull



Publikacja jest bezpośrednim tłumaczeniem szwedzkiej książki napisanej przez dwie emerytowane już architektki, mieszkanki opisywanych wspólnot. Publikacja ta została zaprezentowana w ramach zrealizowanego przez Fundację Aktywny Senior projektu z programu Grundtvig, finansowanego ze środków unijnych w partnerstwie z Włochami, Anglią, Szwecją. Oryginalny tytuł projektu:

„Co-EldeRly Project – Co-Housing and Social housing for Elders' Reactivation”

Publikacja ta zainspirowała nas do tego aby nie budować takich obiektów od nowa tylko wykorzystać tę ideę w naszych polskich warunkach w miejscach w których żyjemy i funkcjonujemy. Ta idea może pomóc nam zacieśnić stosunki sąsiedzkie, zainspirować nas do częstszego wspólnego przebywania z sobą, wzajemnego pomagania sobie a przede wszystkim dla poprawy szeroko rozumianego bezpieczeństwa.

