

Модель Управління Спільнотою Alegría Village

Джерело: <https://www.alegriavillage.com/community-governance>

Alegría Village — це динамічна спільнота з понад 145 земельними ділянками, яка офіційно управляється через **асоціацію власників житла (НОА)**. Щороку у лютому або березні відбувається загальні збори НОА (так звані **Asamblea**), де всі збираються, щоб голосувати за важливі рішення та пропозиції, що стосуються спільноти.

Ці збори — значно більше, ніж просто нарада сусідів: це справжнє свято, можливість поглибити зв'язки, потанцювати, поспівати, повечеряти разом, поділитись мріями. Це міні-фестиваль Alegría, що об'єднує сусідів з усього світу.

Поширені питання про управління спільнотою

Які базові правила регулює НОА?

Правила НОА описують принципи функціонування щасливої, справедливої та мирної спільноти. Ключові теми:

- Обслуговування спільних зон
- Розрахунок щомісячних внесків
- Використання спільних просторів
- Оренда особистої нерухомості
- Політика щодо домашніх тварин
- Дорожні правила (макс. швидкість — 32 км/год)
- Управління відходами
- Процедури у разі порушень
- Вирішення конфліктів
- Управління та адміністрування

- Архітектурний комітет
 - Комітет сталого розвитку
 - Продаж або поділ ділянок
-

Хто ухвалює рішення та як?

Найвищим органом управління є збори власників ділянок (**Asamblea**). Усі власники мають право голосу щодо загальних питань.

Другий рівень управління — **рада директорів**, яку обирають під час Asamblea.

Третій рівень — **Адміністратор**, призначений радою директорів.

Повноваження Asamblea:

- Призначення або звільнення членів ради директорів
 - Затвердження або відхилення річного звіту ради
 - Розгляд та ухвалення бюджету
 - Схвалення ремонтів та покращень
 - Всі рішення ухвалюються голосуванням. Залежно від теми, потрібна **одностайність, 2/3 голосів або проста більшість**.
-

Який розмір внесків і що він покриває?

Розмір внесків НОА — від **\$50 до \$550/місяць**, залежно від площі ділянки (в м²).

Бюджет затверджується на Asamblea, після чого сума розподіляється пропорційно між учасниками (це передбачено законом Коста-Рики для кондомініумів).

Що входить до щомісячного внеску:

- Інфраструктура: електрика, інтернет (оптика), вода
- Вивіз сміття / компост / переробка
- Щотижнева корзина зі свіжими овочами з ферми

- Догляд за спільними зонами: йога-зал, басейн, простори для подій та коворкінгу, ферма
 - Дороги, вело/піші стежки, ліс їжі, громадський сад
 - Безпека
-

Як можна змінити правила НОА?

Зміни до статуту НОА можуть бути внесені на щорічних або позачергових зборах власників.

Для змін потрібне **одностайне голосування** всіх власників.

Хто керує НОА?

Адміністратор, призначений власниками, керує зустрічами, бюджетом та технічним обслуговуванням. Це може бути фізична або юридична особа (не обов'язково з числа власників).

Адміністратор має **повноваження згідно зі статтею 1253 Цивільного кодексу Коста-Рики** й представляє інтереси зборів власників.

Строк призначення — **до 3 років** (може бути подовжений).

Адміністратор може бути звільнений тією ж процедурою, що й призначений.

На сьогодні адміністратором є **NEI**, і ми радо поділимося більше про те, як разом керуємо Alegria в повсякденному житті — адже роботи вистачає!