

Soumrak domovních schůzí. Nikdo to nechce dělat, raději se vzdají práv, říká předseda

AKTUALIZOVÁNO před 12 hodinami



Foto: Matej Slávik

"Lidé zjišťují, že správa domu obnáší čím dál více povinností a odpovědnosti," říká v rozhovoru pro Aktuálně.cz předseda představenstva Stavebního bytového družstva Praha. Kvůli nezájmu lidí o samosprávu svých bytových domů tak společenství vlastníků jednotek (SVJ) stále častěji využívají práce specializovaných firem. Platí si také takzvaného externího předsedu. Ten vykonává roli statutárního orgánu pro SVJ v případě, že se v domě nedaří sestavit výbor či vybrat předsedu z vlastních řad.

"Nejefektivnější je, aby služby jako úklid, zámečnické práce nebo drobné elektrikářské opravy zajišťoval někdo z domu. Problém ale je, že ti lidé buď nejsou, nebo na to nemají čas. Pak je jedinou možnou cestou najmout si někoho zvenčí," popisuje správu budovy Martin Kroh, šéf představenstva Stavebního bytového družstva Praha (SBD Praha). Družstvo spravuje kolem 300 domů s téměř 20 tisíci byty a v červnu oslaví 60 let od svého vzniku.



Šéf SBD Praha Martin KrohFoto: Economia

V současnosti je podle Kroha téměř nemožné, aby se někdo s civilním zaměstnáním věnoval po večerech správě bytového domu. Zejména kvůli novým pravidlům bytového spoluvlastnictví, GDPR, ale i kvůli zákonu o službách.

SBD Praha dělá správu bytových domů nejen družstvům, ale i společenstvím vlastníků jednotek (SVJ). Jaký je o ni zájem?

Loni jsme obdrželi neuvěřitelných 80 poptávek na správu domu, standardně jsme jich přitom ještě před třemi roky mívali 10-15 ročně. Jen za loňský rok tak jde řádově o 5000 bytů, ve starší zástavbě i v nově postavených developerských projektech, v SVJ vzniklých z privatizace a malých bytových družstvech, která jsou nespokojená se svými dosavadními správci.

Čím si nárůst poptávky vysvětlujete?

Jedním z důvodů je i to, že se na výbor SVJ nabaluje čím dál více odpovědnosti. Jsou to dopady nového občanského zákoníku, změnila se pravidla bytového spoluvlastnictví, přitvrdil zákon o službách, změnily se technické normy, loni nabylo účinnosti nařízení EU o ochraně osobních údajů, takzvané GDPR. Je to jedno s druhým. A za to vše odpovídá až do trestněprávní roviny statutární orgán.

reklama

Nedávno přibyla další povinnost - uvést se v evidenci skutečných vlastníků SVJ do neveřejné části rejstříku společenství. Tento rejstřík bude další evidenční místo, kde bude zveřejněno jméno předsedy a členů výboru jako těch, kteří ovládají společenství. Ti ho ale přece neovládají. To všechno zkrátka nemůžete chtít po lidech, kteří mají své civilní zaměstnání a vedle toho se po večerech jen tak chtějí starat o bytový dům.

Jak se liší správa novostavby a staršího domu?

Je výrazně snazší se starat o starší dům. V novostavbách nebo zánovních domech

lidé očekávají, že když si za miliony koupili majetek a něco nefunguje, tak za to může správce.

U nových domů proto bývá náročnější komunikace, vyšší rozsah zajišťovaných činností (více technologií, reklamační závady a jiné) a tomu přirozeně odpovídá také vyšší cena za správu.

Nejefektivnější je, aby služby jako úklid, zámečnické práce nebo drobné elektrikářské opravy zajišťoval někdo z domu. Problém ale je, že ti lidé buď nejsou, nebo na to nemají čas. Pak je jedinou možnou cestou najmout si někoho zvenčí.

Nový občanský zákoník ukládá statutárnímu orgánu, potažmo výboru, aby se choval jako řádný hospodář, za což odpovídá svým majetkem. Je důvod k obavám, když například ve výběrovém řízení nepadne volba na nejlevnější nabídku?

Být řádný hospodář v žádném případě neznamena, že vyberete nejlevnější řešení. Osobně si myslím, že to je nejstrašlivější pohled na jakoukoli lidskou činnost - nakoupit všechno co nejlevněji. Často je však problém s posouzením parametrů výkon - cena, když věcně nejste odborník na danou záležitost. Mimochodem, to se týká i správy domu samotné. Pak je však nejsnazší přizvat někoho zkušenějšího.

Jaký je zájem o služby externího předsedy?

V posledních dvou letech nám agenda výkonu funkce předsedy bytového domu rapidně narůstá. Jako statutární orgán už působíme na 30 objektech. Z menší části se jedná o nové družstevní domy postavené v nedávných letech, kde jsme přirozeně zůstali členy statutárních orgánů. Staráme se v nich i o reklamace vad a nedodělků, plánujeme investice, děláme vyúčtování, jednáme s bankou.

Celý tým SBD Praha je o 60 lidech a na klíčové věci, jako je technická správa, vedení účetnictví, evidence, energetický management a administrativně-správní služby, máme vlastní kmenové zaměstnance.

Funkce statutárního orgánu nevykonáváme tam, kde současně nevedeme účetnictví nebo nespravujeme dům. Důvodem je i to, že chceme mít stoprocentní jistotu, že účetnictví a všechny daně jsou vedeny v souladu s legislativou. Chceme vědět, kdo nakládá s penězi vlastníků a že je vyúčtování jejich spotřeb energií a služeb správně rozpočítáno. Nejlepší ale samozřejmě je, když funkci statutárního orgánu dělá někdo z domu.

Kolik služba externího předsedy stojí?

V případě domu o 80 a více bytech si SBD Praha za službu externího předsedy účtuje přibližně 100 korun na byt a měsíc bez DPH. U menšího domu je cena vyšší. Rozsah činnosti je obdobný, ať jde o malý, či velký dům. Liší se jen objemem komunikace se členy společenství.

Jaké máte s výkonem externího předsedy zkušenosti?

Je to mnohem náročnější v tom, že se musíme snažit dělat věci maximálně transparentně. Od loňského roku dostáváme i poptávky na provedení prací pro společné části domu. Tedy na objektech, kde jsme paradoxně statutárním orgánem, správcem, a dokonce dodavatelem třeba pokládky lina nebo vymalování domu, ale i větší opravy či rekonstrukce společných částí domu.

To klade velký nárok na transparentní posouzení cen, protože je obrovským rizikem, že někdo namítne, že jsme si to domluvili sami se sebou. Na druhou stranu je to i velká zodpovědnost za řádné provedení díla. Na rozdíl od jiných dodavatelů jsme totiž v dlouhodobém vztahu s klientem a nemůžeme si dovolit žádné chyby.

Když děláte v domě správu a zároveň v něm zastáváte funkci statutárního orgánu, proč by vás mělo zajímat, jestli se dům například zateplí nebo investuje do nového výtahu?

Protože se nám lépe spravuje dům, který je v pořádku. Děláme si například porovnání energetické náročnosti jednotlivých objektů, a pokud některý z nich vybočuje, snažíme se klientovi vysvětlit, co může správnou optimalizací nákladů získat.

Vedlejším výsledkem je, že obálka domu zasluhuje řádnou péči a zateplení domu je jednou z nejlepších cest, jak fasádu chránit. Nebo jiný příklad. Když má starší dům v nepořádku stoupačky, správce tam každou chvíli vyjíždí kvůli havárii, a to i v noci či o víkendu. To je nepříjemné i pro samotné uživatele.

V takovém případě je v našem zájmu prosadit rekonstrukci stoupaček a mít dům vyladěný. Ale musíme lidi v domě vždy o smysluplnosti investice přesvědčit. A to může být někde složité.