

PŘI SPRÁVĚ DOMU DOBŘÁ VŮLE NESTAČÍ

Se správou a provozem domu souvisí celá řada úkonů. S trochou nadsázky můžeme říci, že jedinou oblastí, kde jsme schopni dosáhnout výsledku na úrovni srovnatelné s profesionální firmou, je úklid domu. Bytový dům ale vyžaduje podstatně širší servis.

Pokud ve svých řadách nemáte odborníka na správu nemovitého majetku, patří tato činnost do rukou profesionálů. I když některý z obyvatel domu pracuje v oboru, který je pro správu domu potřebný, v naprosté většině případů to nestačí.

„Často se setkáváme s tím, že například účetnictví vykonává člen SVJ, který má tento obor jako svou profesi. Tato forma účetnictví je však od klasického odlišná, navíc je nutné sledovat a především perfektně ovládat veškeré legislativní změny. Podobná je situace i u dalších oblastí správy majetku,“ vysvětluje Ing. Ivana Vavrušová, ředitelka Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově. Radě domů, kterým družstvo zajišťuje správu majetku, se díky jeho pomoci podařilo získat dotace z programů Panel a Zelená úsporám a ušetřit tak statisíce korun při rekonstrukcích.

JAK VYBRAT SPOLEHLIVOU SPRÁVCOVSKOU FIRMU?

Na druhou stranu ale ani to, že se rozhodnete najmout na správu majetku firmu, ještě automaticky neznamená, že vše bude v nejlépeším pořádku. Záleží na tom, zda si ji vyberete správně. Společností, nabízejících své služby



Sousedské vztahy řešení nesvědčí



Důvodem, proč by například s nepláči měl jednat profesionální správce a nikoliv výbor SVJ, jsou také osobní vazby. Mezilidským vztahům nebude svědčit, když dlužníkem, kterého budete opakovaně upomínat, bude soused, s nímž se dobře znáte řadu let. Na druhou stranu – podpisy, doručování a případné podání žaloby jsou pouze v kompetenci výboru SVJ.



Znalost domu pomůže i při rekonstrukci



Dobře zvolená společnost, které svěříte správu svého majetku, může pomoci i při plánování rekonstrukce domu. Význam má dobrá znalost aktuálního stavu domu, archivovaná dokumentace, příslušné doklady a podobně. Řada firem zajišťujících správu majetku zná a je schopna doporučit osvědčené firmy, které je pak možné přizvat do výběrového řízení pro rekonstrukci domu.

v oblasti správy majetku, jsou desítky. Se kterou budeme v případě svého domu spokojeni? V první řadě platí, že by náš výběr neměl být ovlivněn pouze cenou.

„Setkáváme se s tím, že družstvo nebo společenství vlastníků jednotek zvolí určitou firmu i na základě dvacetikorunového rozdílu na jednu bytovou jednotku. Firma přitom neposkytuje kompletní služby a nabízí jen částečnou správu. Kromě dalších nezbytných výdajů navíc není taková společnost schopna posuzovat dům jako celek, což může být v řadě případů důležitou podmínkou pro návrh správného řešení,“ vysvětluje Ing. Ivana Vavrušová a pokračuje:

„Nejprve se zajímejte o to, jaké služby jsou v ceně zahrnuty. Hledejte takovou firmu, která je schopná vám nabídnout skutečně komplexní řešení a úspěšně vás provést veškerými situacemi, které v souvislosti s provozem domu můžou nastat. Musí mít odborníky v celé řadě odvětví – ekonomickém, technickém, právním a dalších. Tady bych chtěla upozornit na stále podceňovanou skutečnost – odpovědnost jde v první řadě za vlastníkem domu.“

NEKOMPETENTNÍ VELENÍ – PROBLÉMY ZA DVERMI

Úroveň vedení družstva či SVJ a profesionalita správy domu se rychle projeví například před rekonstrukcí, kdy se vlastník domu rozhodne požádat o úvěr. „Doklady, které vlastník bude předkládat, musí být zpracovány ve standardní kvalitě,“ upozorňuje Ester Malárová, ředitelka agentury Raiffeisen stavební spořitelny a. s.

„Rozhodně nestačí, když účetnictví spočívá pouze v mechanickém zápisu jednotlivých po-

ložek. Důležité je, jakým způsobem jsou řešení případní neplatiči – také v těchto případech je nutné dodržovat správný postup, směřující k vyřešení situace. V opačném případě bude dlužná částka stále narůstat. Kromě finanční ztráty, která bude stále obtížněji vymahatelná, může tato situace přinést komplikace při žádosti o úvěr.“

Foto: Archiv Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově

