

Ludmila Knapová - obyvatelé domů mají o vedení SVJ často nereálné představy

Ing. Ludmila Knapová působila několik let v top managementu velkých firem Siemens, Letiště Praha a MAFRA. Před necelým rokem se stala jednatelkou společnosti Pragoclean, která zajišťuje úklidové služby, asanace a správu nemovitostí. Bytové objekty považuje za klíčové klienty Pragocleanu, a tak jsme se rozhodli jí zeptat, jak vidí současná společenství vlastníků.

V některých bytových domech jsou lidé nespokojení s fungováním společenství nebo výsledky jeho práce. Čím si myslíte, že to je?

Obyvatelé domů mají o vedení SVJ velmi často nereálné představy. Myslí si, že jim předseda a členové výboru budou plně k dispozici a vyřeší za ně všechny problémy. Bohužel si ale neuvědomují, kolik práce vyžaduje působení ve výboru. Někdy jde doslova o „úřad“ a práci na poloviční úvazek. Přitom je působení ve statutárních orgánech většinou placené málo nebo vůbec. Častým problémem je také nedůvěra ke všemu, co rozhodl někdo jiný.

Vyžaduje vedení SVJ odborné znalosti?

Předseda SVJ musí být odborník v podstatě na všechno. Alespoň v očích zákonodárců, kteří mu s novým občanským zákoníkem naložili spoustu povinností. Předseda by se tak měl orientovat v právu, stavebnictví, účetnictví a dalších oborech nebo zajistit tyto činnosti prostřednictvím externího odborníka. Velmi náročné je zejména právo, které přináší řadu otázek jako například kolik hlasů je potřeba pro schválení různých záležitostí, co je možné po členech požadovat, jak vymáhat případné pohledávky a mnoho dalších.

Větší bytové objekty si často na správu nemovitostí najmou externí firmu. Vyplatí se takové řešení?

Kompletní správa nemovitostí zahrnuje kromě provozně-technických služeb také účetní a právní servis. Předseda a členové výboru se tak mají na koho obrátit, až už řeší technický či právní problém, účetnictví nebo třeba poskytnutí nejrůznějších škůdců. Navíc neztřeácí čas hledáním dodavatelů na jednorázové služby a nemusí platit běžné ceny. Nám se také osvědčila spolupráce s advokátní kanceláří, která se specializuje na SVJ a nemovitostní právo. Díky tomu můžeme pro společenství nabízet i kompletní právní servis za zlomek ceny, kterou by si naúčtovala klasická advokátní kancelář.

Co všechno zahrnuje právní servis pro SVJ, který jste zmínila v předchozí odpovědi?

Společenství vlastníků nejčastěji poptávají vymáhání dluhů na poplatcích za správu a zálohy, právní poradenství, vyhotovení zápisů a podávání návrhů na rejstřík. Velký zájem je také o kontroly smluv s dodavateli, právní stanoviska na různé problémy a vypracování stanov nebo domovního řádu. Právní servis by zkrátka měl pokrývat všechny oblasti, které se společenství týkají.

V médiích se často říká, že pohledávky SVJ jsou při uspokojování věřitelů až na posledním místě a společenství musí dluhy často odepsat. Skutečně jsou vyhlídky bytových domů tak špatné?

Nejdůležitější je celou situaci včas podchytit a poradit se s odborníkem. Výsledek závisí například na tom, zda je na bytu hypotéka nebo jiné zástavní právo, na postupu vymáhání a na tom, kdy začne SVJ pohledávku uplatňovat. U bytů s hypotékou je první na řadě banka, zatímco pohledávky společenství se hradí ze zbytku, pokud nějaký je. I tady ale záleží na tom, kdy začne SVJ dluh vymáhat a jakým způsobem. Pokud se postupuje správně, nemusí být vyhlídky tak nepříznivé.

Máte nějaké zkušenosti, jak naložit se situací, kdy se nikdo nechce stát členem výboru?

Ano, bohužel je to stále častější. Málomomu se do výboru chce, ať už kvůli zodpovědnosti, nebo nedostatku času. V poslední době se proto osvědčilo dosazovat do statutárních orgánů profesionální zástupce. Tím může být člověk nebo firma, i když nejsou členy SVJ. My tuto službu nabízíme buď jako doplněk k základní správě nemovitostí, nebo samostatně. Příslušnou funkci u našich klientů většinou vykonávají advokáti se zaměřením na právo nemovitostí, což je pro bytové objekty velká výhoda.

Nebojí se lidé v takových případech podvodů?

Někteří ano a naprosto je chápu. Pustí si do svého domu prakticky cizího člověka, který má nejednou přístup k účtu celého společenství. Proto je vhodné vybírat profesionálního předsedu z prověřených firem a ověřit si, aby byla daná společnost například řádně pojištěna. Rozhodně doporučuji zajistit si přístup k nahlížení do účtu a vyžadovat pravidelné zprávy o odvedené práci. Důležité je také pečlivě zkontrolovat smlouvu s profesionálním zástupcem a přesně vymezit, komu bude reportovat a s kým bude komunikovat.

Je vhodné, aby profesionálního předsedu dělal někdo ze stejné firmy, která pro společenství zajišťuje správu nemovitostí?

To je dobrá otázka. Na první pohled se může zdát, že je to ideální, ale spíše takové řešení nedoporučujeme. Předseda by měl na správnou firmu dohlížet. Pokud bude zároveň jejím zaměstnancem, může docházet ke střetu zájmů.

Existuje nějaká univerzální rada, jak dobře zabezpečit SVJ proti riziku (dlužníci, podvodníci, nekvalitní rekonstrukce a další)?

Obecně doporučuji maximální obezřetnost. Zákon klade na členy výboru stejné požadavky jako třeba na podnikatele, přestože členové výboru svou funkci vykonávají ve volném čase a za minimální odměnu. Proto je vždy lepší být opatrnější, kontrolovat smlouvy s dodavateli, dodržovat termíny revizí a na dodávky i služby vypisovat výběrová řízení. Pro zadávání výběrových řízení mohou doporučit portál www.svjpoptavka.cz, kde vám právnický zdmara zkontrolují, zda není smlouva s vítězným dodavatelem pro SVJ nevýhodná. Rozhodně pomůže i správné pojištění. Konkrétně pro předsedy a členy výboru bytových domů je to pojištění odpovědnosti statutárního orgánu.

Co vás vedlo k rozhodnutí opustit vrcholový management velkých firem a zaměřit se do vedení vlastní, ale mnohem menší firmy?

Předpokládala jsem, že menší firma bude znamenat méně stresu a větší počet témat, kterým se budu věnovat. To se mi splnilo od prvního dne. Navíc jsem chtěla zhodnotit své dlouholeté zkušenosti. Nic nedělat a oddávat se důchodu by mě rozhodně nebavilo. Na Pragocleanu mě také zaujala dlouholetá historie společnosti a moderní metody, které používá.

Jaké zkušenosti z top managementu využíváte při řízení malé firmy nejčastěji?

Řekla bych, že se mi hodí všechny získané zkušenosti. I když jsem později pracovala spíše pro velké firmy, začínala jsem právě v těch menších. Díky tomu jsem získala všeobecný přehled o jejich provozu, který teď mohu využívat.

V čem je naopak řízení malé firmy zcela odlišné?

V malé firmě se musíte zabývat opravdu vším. Výrobou, provozem, hospodařením, komunikací se zaměstnanci i klienty, obchodem a dalšími činnostmi. Ve velké korporaci jsou naopak všichni zaměstnanci specialisté a platí, že čím větší firma, tím užší specializace.

Někteří lidé přirovnávají vedení SVJ nebo bytového družstva k řízení malé firmy. Myslíte si, že je to podobné?

Myslím že je. Musíte spolupracovat s lidmi různých profesí, životních zkušeností a postojů. Všechny sice spojuje společný majetek, ale názor na jeho správu a údržbu může být velmi rozdílný.