

## **„Po privatizační“ zkušenosti se správou domů.**

Vážení přítomní, vzal jsem na sebe nevděčnou úlohu, pokusit se zhodnotit způsob námi **placené** správy našich domů najatým správcem, po dobu, kterou jsme „staronovými „ vlastníky našich bytů a potažmo našich bytových domů. Ano, vězte, že jsme tři a půl roku vlastníky (únor 2009). Proč říkám nevděčnou úlohu? To je jediné prosté.

**Tak za prvé**, rozhodně se to nebude líbit současnému placenému správci, protože moje slova nebudou příliš optimistická.

**Za druhé** se to nebude líbit těm, kterým z nějakých důvodů současný stav vyhovuje, ať je ten důvod jakýkoliv (pohodlnost, nevědomost, zjištění či cokoliv jiného).

**No a za třetí** i proto, že jsem to byl já osobně, byť hovořím za vedení OS, který v počátcích našeho nového vlastnického vztahu k bydlení, velmi výrazně současný model správcovství u velké části privatizovaných domů podpořil.

Než se dostanu k meritu věci, musím se pokusit jednu věc obhájit. Po zkušenostech, které jsme měli z dob bývalých, kdy majitelem bylo město a správcem TOMMI, bylo nezbytné krok (najít nového správce) uskutečnit. O tom jsem přesvědčen a jsem si tím i jist. Nový správce byla nutná a nezbytná volba. Ostatní je jen o tom, kdo to měl být. A tady je nutno přiznat, že jsme měli velmi málo zkušeností a zřejmě jsme je neuměli ani řádně vyhodnotit.

Z doposud řečeného je zřejmé, že nejsme se správou spokojeni. Hovořím zejména za domy 1727, 1732, 1733, 1734. Je to vše velmi jednoduché a není o tom třeba dlouze hovořit. Obecná představa správce vycházela z jakého si modelu, promiňte mi to slovo, domovníka. Představovali jsme si, že v našich domech bude vše perfektně fungovat, vše bude opraveno, vše bude čisté a my (mám tím na mysli výbory společenství) nebudeme mít prakticky žádné starosti. Představovali jsme si, že správce sám od sebe bude realizovat běžnou údržbu, aniž nás s tím bude nějak zatěžovat. Představovali jsme si, že drobné opravy budou probíhat tak, že výbory budou po správci chtít vědět, za co že má ty faktury zaplatit. Opak je pravdou. Sice naše domy každý týden prochází technik správce, ale zejména proto, aby zjistil co majitelé bytů či výbor zapsal do knihy závad a zeptal se, co má opravit. Jediný příklad – při běžném životě zákonitě dojde k drobným poškozením, třeba černá čmouha na stěně od přenášeného kola. Ano měli bychom být na tolik slušní, že bychom po sobě poškození opravili anebo právě požádali správce, aby to za nás udělal – bohužel. Ale správce by mohl takovouto věc automaticky zlikvidovat a pak to pouze výboru oznámit a případně požádat výbor, aby na to VBJ upozornil. Do dneška neznám z žádného domu zkušenost v tom, že by správce přišel s nějakým návrhem na opravu, vylepšení či s jakýmkoliv jiným nápadem. Je mu jedno, a neřeší, že máme problémy např. s kanalizací, že máme domy po rekonstrukci a tudíž mnoho nedostatků a závad může jít na vrub reklamací a že i přes provedení rekonstrukce navrhuje upravit některou ze součástí domu, případně například navrhnout úpravu společného prostoru a podobně.

Jediné, co zatím správce spolehlivě hlídá, jsou revize a dokonce i úklid se zlepšil. Alespoň to. Ale i v této oblasti něco chybí. Říkejme tomu prevence. Blíží se topná sezona a řekněte mně, zdali je

jedinej dům, kde by správce něco v této oblasti navrhl. O žádném takovém počínu nikde nevím. A tak si to zase řešíme sami.

Musím se zmínit i o tom, jak se správce zachoval k vlastnímu procesu rekonstrukce. Chtěli jsme ho aktivně zapojit, proto jsme prosadili, že převezme stavební – chcete-li, dozor částí stavby obecně nazývanou řemesla a BOZP. Důvodem byla samozřejmě snaha aktivně zapojit správce do dění v domě a umožnit mu, aby získal detailní přehled o stavu domu. Jak to dopadlo? Smlouva byla po dvou měsících na žádost správce zrušena. My jsme však byli správci za jeho rozhodnutí vycouvat, nakonec vděční. Proč – Nebudu tady rozebírat všechny naše výhrady, ale způsoby a technická erudovanost stavebního dozoru byla naprosto nepřijatelná.

Neoddělitelnou součástí správcovství je však i vedení účetnictví. To samo o sobě sice dostaneme v termínech stanovených zákonem a jen doufáme, že je v pořádku. Naštěstí zatím FÚ nebude neziskové organizace navštěvovat kontrolou a tak jsme relativně v klidu. Ale i zde máme neustále řadu problémů zejména s vyúčtováním služeb. Ještě ani jednou se nestalo, že by správce předložil vyúčtování včas. Zatím pokaždé to bylo buď v druhé polovině května, nebo dokonce v červnu. A to jsme dokonce v jednom domě museli urgovat detailní rozúčtování nákladů na jednotlivé byty.

Dále jsme očekávali, že správce najde v našem regionu drobné řemeslníky a živnostníky, kterými bude rychle a operativně za mimopražské ceny řešit závady, havárie a poruchy. O první havárii na kanalizaci a jejího řešení v domě 1733 mohu vyprávět, ale to pokud by měl někdo zájem. Na závěr zhodnocení ještě připomenu, že si správce za každou návštěvu vyfakturuje cestovné a na materiál, který zakoupí, jsme mu odsouhlasili drobný rabat. O celkovém přístupu současného správce, koneckonců svědčí i vlastní zájem vedení rodinné firmy o dění v domech a komunikace s ní. Prostě jsme si mysleli, že „rodinná firma“, která provedla tak perfektní presentaci svých služeb v roce 2008, bude to správné ořechové a po dnech „temna“ nám bude našemu novému majetku jako v bavlnce. Bohužel zmýlili jsme se, nebo máme jiné představy, než mají lidé v Praze, podle kterýchžto představa se současný správce řídí..

Co tedy dál. Osobně jsem opatřej a byt jsme na půdě OS a já jsem představitel OS, raděj bych, abyste návrhy, které nyní předložím, brali za mou iniciativu, byt se se mnou některé výbory ztotožňují.

#### **Co chceme dosáhnout:**

1. Správu domu, která skutečně pečuje o dům, jako by to bylo jejím majetkem.
2. Operativní účetnictví.
3. Účinná a rychlá odezva na vznik havárie jak ve společných prostorech, tak v BJ.

#### **Jaké vidím možnosti:**

1. **Hledání nového správce podle uvedených představ.** To je však velmi idealistická představa, která by ve výsledku zřejmě vedla ke stejné situaci jako je právě kritizovaný současný stav. Možná že by bylo možné najít takovou již existující správu, avšak obávám se, že ne za cenu, kterou

v současnosti za správu domů vynakládáme jako měsíční paušál. Přesto, pokud by měl někdo jakoukoliv ověřenou referenci na takovou firmu, žádáme o informaci.

2. **Řešení vlastními silami.** To představuje model, kdy výbor daného společenství zabezpečí veškeré záležitosti spojené se správou domu. Otázkou je, zdali lze v každém SVJ za současné vytíženosti výboru uvedené zabezpečit. Problematická by pak byla především tzv. havarijní služba, kterou by však bylo možno částečně řešit podobně jako ve třetí variantě.
3. **Řešení vlastním „Brandýským“ správcem.** Tento model osobně vidím jako nejperspektivnější. Jak by to mohlo fungovat:

- Organizačně malá firma
- Havarijní služba – placený 24 hodinový helpdesk kdekoliv v této republice. Správce pak má 3-5 tzv. hotovostních osob, kteří se střídají v 24 hodinové dosažitelnosti.  
Obojí uvedené se dá kombinovat tím, že bychom nepoužili Helpdesk, ale správce by zajistil předávání telefonu hotovosti. Avšak ze zkušenosti je tato varianta podstatně rizikovější. Mohu na přání vysvětlit.
- Havárie - Při vzniku havárie volá postižený (ať je to SVJ nebo VBJ) na Hlpdesk. Ten okamžitě kontaktuje hotovost správce, který by měl v povinnosti dostavit se do (například – 30 minut) k předmětu havárie. Tam by udělal úkony, které zamezí dalšímu poškození majetku, a buď by přímo rozhodl, případně dal návrh výboru (případně VBJ) jak dál postupovat. Jestli okamžitě – pak by zajistil příslušného živnostníka, který by dokázal opravit závadu ihned, pokud by to bylo nutné. V případě, že by bylo možno havárii odstranit v pracovní době (pokud se stala v mimopracovní, jak to většinou bývá), zajistil by místo havárie, odstavil příslušné havarované zařízení a opravu zajistil prostřednictvím živnostníků, firem, či potřebných specialistů v nejbližším možném termínu v pracovní době.
- Běžná „domovníká činnost“ – toto lze pak řešit opět dvěma způsoby.
  - První jako doposud, technik správce by pravidelně minimálně 1x týdně prošel domy a sám by opravil drobné závady, prověřil osvětlení, funkci dveří úklid apod. a řešil, co je uvedeno v knize závad. Na místě se rozhodl, zdali kontaktovat výbor či vedení správy v případě, že objeví větší nedostatek, který je nutno řešit.  
Současně by tento technik vedl knihu revizí, která by však byla uložena v domě společně s plánem revizí a byla k dispozici.  
Zřejmě 1x za 3měsíce projít detailněji dům společně s určeným členem výboru a případně připravit návrhy na opatření, které by vzešly z takové kontroly.
  - Druhou variantou je, že SVJ se rozhodne, že zřídí funkci DOMOVNÍKA, který bude uvedené služby poskytovat. To má samozřejmě taky svá rizika, o kterých můžeme diskutovat.
- K povinnostem správce by rozhodně měla být pravidelná účast na výborových jednáních SVJ. Otázkou je pouze četnost.

#### 4. Účetnictví

Je zde subjekt, který je všem, kteří o to projeví zájem provádět vedení účetnictví v té nejvyšší kvalitě, jakou lze poskytnout.

*(Jediný úkol, rozhodnout se jak dál, způsob a výši financování uvedených služeb.)*