

MEZI NÁMI VLASTNÍKY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK (SVJ) JE STRAŠÁKEM MNOHA POTENCIÁLNÍCH I NYNĚJŠÍCH MAJITELŮ DOMŮ A BYTŮ.

O tom, jaké nástrahy v sobě fakt, že vlastníte kus domu s úplně cizími lidmi, skrývá a jak jimi bezpečně proplout, jsme hovořili s Jiřím Sýkorou ze společnosti E-Technologies, která se právě touto problematikou zabývá.

Text **PLAYBOY** / Foto **H. MYTRIUK**



Ing. Jiří Sýkora, člen správní rady společnosti E-Technologies.

SVJ

Jaká jsou nejčastější nedorozumění ohledně práv a povinností členů SVJ? Co si lidé často myslí, že můžou, ale ve skutečnosti nemůžou?

Často se vedou spory o chov domácích zvířat. Lidé si neuvědomují, že nežijí ve svém rodinném domě, ale v prostoru bytového objektu, kde sdílejí společné

části domu s ostatními majiteli jednotek. Jde o vzájemnou toleranci ať už při grilování na balkonech, nebo venčení psů ve společných prostorách. Stanovy SVJ můžou upravovat podmínky chovu zvířat, a to s ohledem na ohleduplnost k ostatním obyvatelům domu.

Můžou členové SVJ reálně ovlivnit rozhodování o správě domu, například při nespokojenosti se správou nebo s hospodařením?

Je klíčové, aby se člen SVJ aktivně zajímal o dění v domě a využíval svých

práv. Komunikace s ostatními členy a snaha o nalezení společného řešení jsou zásadní pro efektivní ovlivnění správy domu. Je dobré znát stanovy a občanský zákoník, který upravuje fungování celého SVJ, a samozřejmě se aktivně účastnit shromáždění.

Co všechno obnáší funkce předsedy SVJ? Jaká je jeho odpovědnost a nejčastější výzvy této role?

Funkce předsedy vyžaduje značné množství času a úsilí, předseda nese velkou odpovědnost za správu majetku



a dodržování právních předpisů. Řeší spory mezi vlastníky, což může být náročné a stresující, předseda by měl mít základní znalosti z oblasti práva, ekonomiky a stavebnictví. Efektivní komunikace s vlastníky je klíčová pro úspěšné společné fungování. Dalším důležitým aspektem je transparentnost. Pokud si u nově zavedeného SVJ developer zvolí, i třeba na základě dobré zkušenosti z dřívějšíka, profesionálního předsedu z našich řad, je pro nás někdy nelehkým úkolem udržet v povědomí vlastníků to, že my „nekopeme“ za něj, ale jsme tu pro vlastníky a chráníme především zájmy SVJ. S tím souvisí především systémové řešení reklamací, jejich evidence a tlak na developera pro kladné vyřešení.

Jaká jsou hlavní právní a finanční rizika, kterým předseda SVJ čelí, a jak se jim dá předejít?

Předseda odpovídá za škodu, kterou způsobí SVJ nebo třetím stranám svým jednáním nebo opomenutím. To se týká například škod způsobených zanedbáním údržby společných částí domu. Důležité je, aby předseda jednal s péčí řádného hospodáře.

Kde vidíte nejčastější chyby v hospodaření SVJ? A na co by si měli členové společenství dávat pozor?

Společenství vlastníků jednotek se při hospodaření často potýkají s řadou chyb. Ty můžou vést k finančním ztrátám, sporům mezi členy a v krajním případě i k právním problémům. Jednou ze zásadních chyb je nereálný rozpočet, nedostatečné plánování oprav a údržby a podcenění budoucích nákladů.

E-TECHNOLOGIES V KOSTCE

„Jako celkem mladá společnost jsme poměrně rychle dosáhli limitu sta domů v naší správě, hlavně proto, že se stavíme k trhu trochu jinak než naše nejbližší konkurence, a stále si zakládáme na lidském přístupu,“ říká Jiří Sýkora. A dodává: „I přes překážky, které se nám stavěly do cesty, a snad i díky tomu, mám stabilní a spolehlivý tým a já můžu trochu popustit oteže vedení a předat i díl rozhodování a odpovědnosti dvěma šikovným klukům – Lukášovi a Petrovi. Novým firemním fokusem, kterému se hodlám ještě ve větším rozsahu věnovat, je stavba, rekonstrukce, menší developerské projekty, nákup a prodej nemovitostí a samozřejmě nové akvizice a shánění nových partnerů v oblasti správy.“

Když SVJ potřebuje financování větší rekonstrukce (například střechy nebo výtahů), jaké jsou dostupné možnosti a jak se správně rozhodnout?

Financování velkých rekonstrukcí v SVJ je klíčové pro udržení hodnoty a funkčnosti budovy. Nej dostupnější možností je financování z fondu oprav, pokud jsou v něm dostatečné prostředky. Dalším způsobem financování je samozřejmě

„SVJ se při hospodaření často potýkají s řadou chyb. Ty můžou vést k finančním ztrátám, sporům mezi členy i k právním problémům.“

bankovní úvěr nebo úvěr rozvojové banky, a samozřejmě se snažíme pro SVJ čerpat dotace (například na výtah a zateplení objektu).

Mezi jednotlivými vlastníky v SVJ často vznikají konflikty. Jak se dají efektivně řešit?

Konflikty mezi společenstvím vlastníků jednotek a jednotlivými vlastníky jsou bohužel běžné. Vznikají na základě neplacení příspěvků a záloh, časté spory se vedou kvůli parkovacím místům, jejich přidělování a používání a nejvážnější bývá rušení nočního klidu a sousedské spory.

Existuje správný postup, jak jednat, když někdo ve společném domě dlouhodobě neplatí příspěvky do fondu oprav?

Je důležité postupovat systematicky a právně korektně. Nejprve se pokusíme s dlužníkem komunikovat a zjistit důvod neplacení. Pokud dlužník nereaguje na upomínky, obracíme se na právníka. Stejně tak důležitá je i prevence a pravidelná kontrola platby příspěvků a včasná reakce na případné prodlení.

Správu SVJ a družstev mění také digitalizace. Jaké moderní nástroje dnes pomáhají s efektivnějším řízením a komunikací?

Digitalizace přináší do správy řadu zásadních změn, které vedou k efektivnějšímu řízení, lepší komunikaci a k větší transparentnosti. Nejoblíbenějšími nástroji a velkými pomocníky jsou především online platformy a aplikace s podporou hlasování „per rollam“ a online systémy pro sledování spotřeby energií a vody. I přes všechny výhody digitalizace je potřeba si říci, že osobní a lidský přístup žádný robot nenahradí.

Má podle vás smysl profesionální správa SVJ, nebo je lepší, když si vše vlastníci řeší sami?