

ÚLOHA SPRÁVCU PRI ELIMINÁCIÍ PROBLÉMOV V PROCESE OBNOVY DOMU

Komplexná obnova bytového domu je investíciou na dlhé obdobie. Rozhodovacia právomoc vo všetkých veciach súvisiacich s obnovou domu je v rukách vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správca domu napriek skutočnosti, že nemá rozhodovaciu právomoc, môže významne napomôcť pri eliminácii problémov v rôznych fázach prípravy a realizácie obnovy domu.

Pre väčšinu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch je rozhodovanie o obnove domu prvým rozhodovaním s tak významným vplyvom na ďalšie užívanie bytov a nebytových priestorov. Vlastníci, ktorí v mnohých prípadoch nemali dovtedy žiadny dôvod zaoberať sa problematikou stavebných činností, sú postavení pred úlohu rozhodnúť o technickom riešení, rozsahu a zhotoviteľovi prác, spôsobe financovania a ďalších, viac, či menej odborných postupoch obnovy. Po vykonaní obnovy je tak nezriedka počuť názory, ako „by sme to riešili inak“, „prečo nás správca, vopred o takejto možnosti neinformoval“ a podobne. Rôzne možnosti, ako predísť problémom pri obnove, poskytuje spôsob správy domu. Výhodou správcu, ktorý vykonáva správu väčšieho počtu domov, je využitie skúseností z prípravy a realizácie obnovy predchádzajúcich domov. Jeho úlohou aj povinnosťou je zabezpečiť dostatok podkladov a informácií pre rozhodovanie vlastníkov o technických a ekonomických možnostiach obnovy domu.

Úlohou správcu nie je „donútiť“ vlastníkov k obnove domu, ale ani prenechať celú jej prípravu a koordináciu na vlastníkov, príp. zvolených zástupcov domu. Kontrola a koordinácia postupov správcom domu od prípravy obnovy, cez rozhodovanie vlastníkov, samotnú realizáciu obnovy. Počnúc odovzdaním staveniska až po odovzдание hotových prác vlastníkom bytov, eliminuje zbytočné problémy pri obnove domu, vyvolané neznalosťou zákonných postupov, technických riešení a nedostatkom skúseností vlastníkov v tejto oblasti. Cennou výhodou pre vlastníkov pripravujúcich obnovu domu je správca, ktorý v každom ohľade môže uplatniť svoje skúsenosti s prípravou a realizáciou obnovy iných domov. Aj keď správca koná v zmysle rozhodnutí nadpolovičnej, v prípadoch určených zákonom dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je jeho povinnosťou upozorniť na riziká vyplývajúce z nesprávnych rozhodnutí vlastníkov.