

SPRÁVA REZIDENČNÝCH A KOMERČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

Szabová, Andrea, Ing. PhD., Bratislava

Úvod

Každý stavebný objekt, nehnuteľnosť, si vyžaduje zabezpečenie určitých činností a služieb v priebehu svojej životnosti na dosiahnutie plynulej prevádzky. Tento fakt je spoločný tak pre rezidenčné ako aj komerčné nehnuteľnosti. Základným rozdielom spomenutých nehnuteľností je rozdielny účel využitia. Kým rezidenčné nehnuteľnosti (bytové domy) slúžia na bývanie ľudí a majú funkciu zabezpečenia základnej ľudskej potreby bývania a spokojnosti obyvateľov bytov – vhodné bývanie pri čo najnižších prevádzkových nákladoch, komerčné nehnuteľnosti slúžia predovšetkým na výkon podnikateľskej činnosti podnikateľov v nich situovaných, takže vhodná správa komerčných nehnuteľností má vplyv na úspešnosť ich podnikania. Tento vplyv sa prejavuje formou efektivity vynakladania prevádzkových nákladov, ktorá vplyva na zvýšenie ziskovosti a následne aj schopnosti podnikateľov konkurovať si.

1. Správa rezidenčných nehnuteľností

Principiálne odlišnosti účelu správy rezidenčných nehnuteľností v porovnaní s komerčnými nehnuteľnosťami odráža jej špeciálny právny rámec. Správa rezidenčných nehnuteľností (bytov) vychádza zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Podľa § 6 *tohto zákona* na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "**spoločenstvo**"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "**správca**"), najmä s bytovým družstvom.“

1.7.2007 nadobudla účinnosť novela č. 268/2007 Z.z., ktorá zaviedla do tohto zákona prvý krát definíciu správy bytového domu, a to nasledovne:

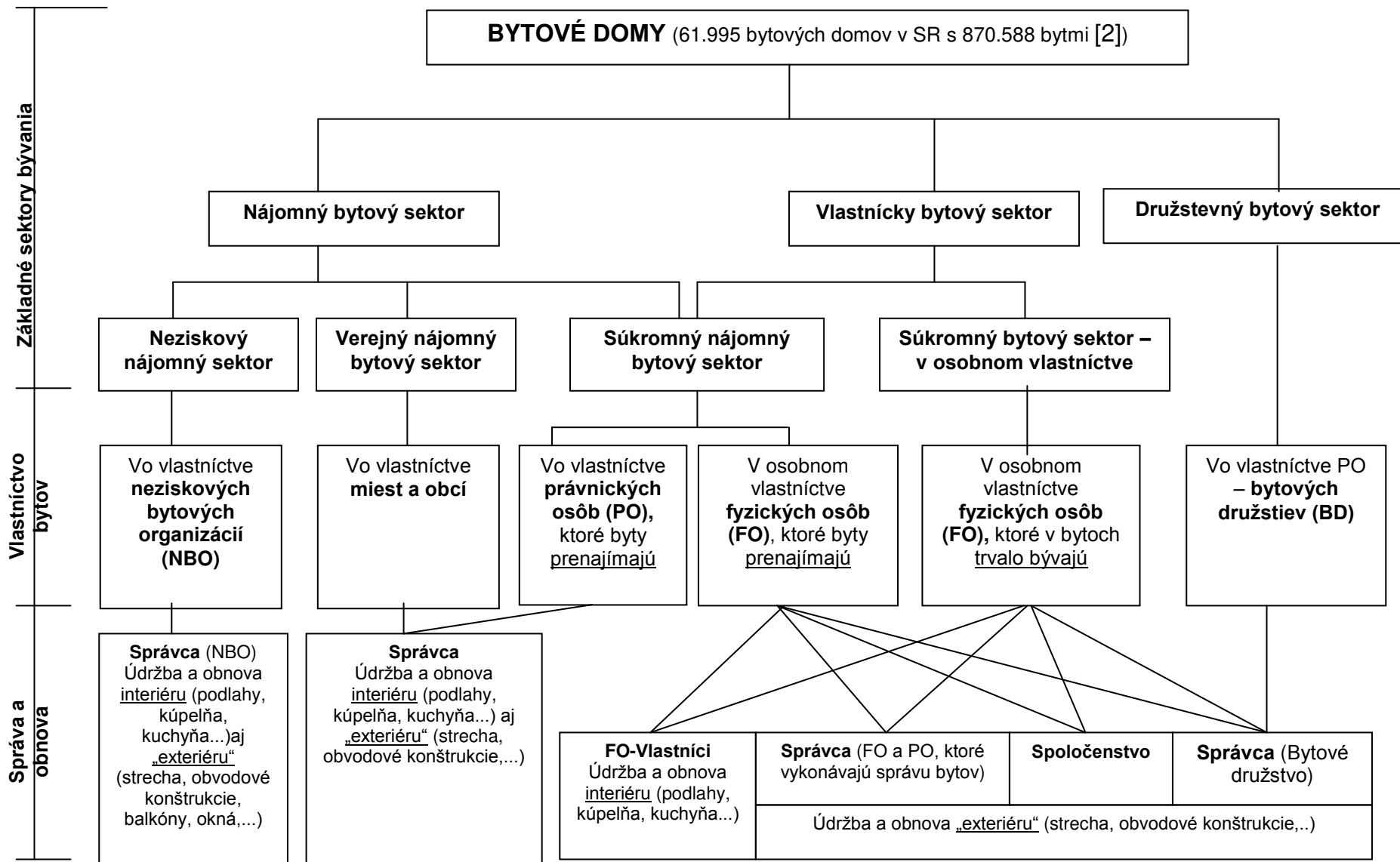
„**Správa domu** je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome.

Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. Zmluvy uzatvorené v rozpore s predchádzajúcou vetou sú neplatné [1].

Forma správy bytového domu závisí od toho v akom sektore bývania sa daný bytový dom nachádza. Základné sektory bývania vychádzajú z vlastníckych práv k danej nehnuteľnosti. Vplyv jednotlivých sektorov bývania na správu a obnovu bytových domov zobrazuje nasledovný diagram (Diagram 1).

Diagram 1: Vplyv jednotlivých sektorov bývania na správu a obnovu bytových domov



2. Správa komerčných nehnuteľností

Správu komerčných nehnuteľností naproti tomu neupravuje žiadny špeciálny zákon. Od roku 2006 je v platnosti Európska norma Facility Management STN EN 15221 aj na Slovensku, pre ktorej tvorbu bol dôležitý vznik Technickej komisie CEN/TC 348 Facility Management z podnetu Holandského normalizačného inštitútu. Technická komisia CEN/TC 348 si vytýčila dve hlavné skupiny riešenia v oblasti noriem Facility Managementu: 1. normalizácia (tvorba noriem) v oblasti terminológií a definícií FM – vznikla prvá časť normy (STN EN 15221-1) a 2. normalizácia v oblasti prípravy zmlúv medzi klientom a FM. Čím vznikla druhá časť normy (STN EN 15221-2), ktorá je návodom na prípravu efektívnej dohody poskytovania služieb facility managementu.

Pre komerčné nehnuteľnosti môžeme vyčleniť tri základné formy správy nehnuteľností:

1. **Interná forma** – organizácia vlastniaca nehnuteľnosť (ďalej len „vlastník nehnuteľností“) si správu zabezpečuje sama, čím sa výkon správy nehnuteľností stáva súčasťou firemnej organizačnej štruktúry.

2. **Externá forma (outsourcing)** – vlastník nehnuteľnosti využíva externú organizáciu (prostredníctvom outsourcingu), na základe zmluvy o výkone správy s touto organizáciou, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu nehnuteľností. Externú organizáciu na zabezpečenie správy si vlastník nehnuteľností vyberá najčastejšie na základe výberového konania (tendra). Vybraná externá organizácia mu zabezpečuje plynulú správu nehnuteľností a vlastník nehnuteľnosti sa môže venovať len svojmu „core businessu“.

Outsourcing je prevzatie komplexnej zodpovednosti za ucelenú časť aktivít smerom od subjektu – objednávateľa (vlastníka nehnuteľností), ktorý sa pre outsourcing rozhodne, k dodávateľovi zabezpečujúcemu správu nehnuteľností [3].

3. **Kombinovaná forma (čiastočný outsourcing)** - niektoré činnosti si vlastník nehnuteľnosti zabezpečuje sám a niektoré prenechá na externú organizáciu na základe zmluvy. Táto forma správy komerčných nehnuteľností je najviac využívanou formou.

Zmluvy o výkone správy môžu zahŕňať nasledovné činnosti:

- a) Administratívu nehnuteľností (korešpondencia, upomienky),
- b) Finančné činnosti (účtovníctvo, fakturácia, rozúčtovanie prevádzkových nákladov a ostatných poplatkov na jednotlivých nájomníkoch, zabezpečenie poistenia nehnuteľností, financovania, sledovanie zmluvných pohľadáviek a záväzkov, atď.),
- c) Komerčné činnosti (vyhľadávanie klientov, príprava nájomných zmlúv, správa nájomných zmlúv, služby nájomníkom),
- d) Technické činnosti správa projektovej dokumentácie, rekonštrukcia priestorov, revízie, prevzatie a odovzdanie priestorov, atď.),
- e) Energetický manažment (spotreba energií – elektrická energia, voda, plyn, teplo, chlad, návrh a realizácia opatrení na zlepšenie spotreby energií,
- f) Manažment služieb (zmluvy s dodávateľmi služieb – upratovanie, OLO, úprava exteriérovej zelene, úprava interiérovej zelene, recepcia, strážna služba, dekorácie spoločných priestorov),
- f) Údržba nehnuteľností (preventívna údržba, drobné opravy, atď.)

Záver

Článok bol spracovaný s cieľom poukázať na základné rozdiely a podobnosti správy rezidenčných a komerčných nehnuteľností pri ich právnej úprave, zabezpečení správy, zmluvných vzťahov, vlastníkov, rozhodovaní a sektora nehnuteľností. Ich porovnanie zobrazuje na záver nasledovná tabuľka (Tabuľka 1).

Tabuľka 1: Porovnanie správy rezidenčných a komerčných nehnuteľností

	Rezidenčné nehnuteľnosti	Komerčné nehnuteľnosti
1. Právna úprava (správy nehnuteľností)	<u>Zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov (novela č. 268/2007 Z.z. Z 1.7.2007)</u>	Zákon na Slovensku neexistuje, Európska norma Facility Management
2. Zabezpečenie správy	1. <u>Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov</u>	1. <u>Interná forma</u> - zabezpečuje si ju vlastník nehnuteľnosti sám
	2. <u>Správca</u> , na základe zmluvy o výkone správy	2. <u>Externá forma (outsourcing)</u> – zabezpečuje ju externá organizácia na základe zmluvy s vlastníkom nehnuteľnosti
		3. <u>Kombinovaná forma (čiastočný outsourcing)</u>
3. Zmluvné vzťahy	len <u>jena zmluva</u> o výkone správy s jednou organizáciou (údržba v rámci zmluvy o výkone správy)	<u>zmlúv môže byť viac</u> aj s viacerými organizáciami na jednu nehnuteľnosť (napr. zmluvy o výkone správy, zmluva o údržbe nehnuteľností)
4. Počet vlastníkov	V závislosti od sektoru bývania, pri súkromnom bytovom sektore <u>viac vlastníkov</u> (vlastníci jednotlivých bytov v bytovom dome)	<u>Menší počet vlastníkov</u> , zvyčajne jedna právnická osoba
5. Rozhodovanie o nehnuteľnosti	<u>vlastníci</u> na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov	<u>Vlastník nehnuteľností</u> na základe diskusie so správcom (definovanie výhod, nevýhod, rizík a prínosov)
6. Sektor nehnuteľnosti	vlastnícky sektor, nájomný sektor, neziskový sektor, vo vlastníctve miest a obcí, na Slovensku ojedinele družstevný bytový sektor	Vlastné nehnuteľnosti (office alebo retail) a prenajaté (office alebo retail) nehnuteľnosti

Literatúra

- [1] Zákon č. 182/1993 Z.z. z 8. júla 1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zmena 268/2007 Z.z. s účinnosťou od 1. júla 2007.
- [2] Štatistický úrad SR. <www.statistics.sk>m, údaje z roku 2001.
- [3] SOMOROVÁ, V.: Facility management – metóda efektívneho spravovania budov. Vydavateľstvo STU Bratislava, 2006, ISBN 80-227-2445-9, s. 46.
- [4] Európska norma Facility Management STN EN 15221