

Předsedům a výborům SVJ

Praha, 19. 9. 2023

SVJ a fasády, aneb na co se často zapomíná

Je obecně známou skutečností, že být členem nebo předsedou společenství vlastníků není lehké. Mnohokrát můžeme slyšet a číst, že jde o funkci vyžadující mnoho práce za zcela minimální odměnu. Toto tvrzení není většinou daleko od pravdy, protože k řádnému plnění tzv. péče řádného hospodáře, kterou SVJ i členové výboru mají, jsou skutečně potřeba znalosti a zkušenosti minimálně z oboru účetnictví, práva a stavebnictví. Od SVJ se očekává, že bude plnit v podstatě profesionální správu nemovitého majetku ve vlastnictví svých členů, a ještě k tomu vytvářet prostředí pro demokratickou diskusi. Jelikož při nesplnění těchto očekávání mohou být vedoucí členové SVJ odpovědní za škodu, je potřeba pamatovat na všechny aspekty, které správa nemovitosti zahrnuje.

Z uvedených důvodů velká část SVJ, jejichž členové nemohou požadované činnosti zajistit sami, hledá pomoc na trhu u specialistů, a pro plnění svých povinností tak využívají řadu odborných firem. Využitím odborné firmy se sice statutární orgán nemůže zříci své odpovědnosti jednat s péčí řádného hospodáře, při využití kvalitního odborného partnera se však odpovědnost za riziko minimalizuje. Nejčastěji jsou odborní spolupracovníci voleni pro vedení účetnictví, právní porady, revize elektroinstalace či plynového vedení, revize a inspekce výtahů. Přesto existuje jeden aspekt řádné péče o dům, na který drtivá většina SVJ zapomíná. A tím je pravidelná kontrola, údržba a čištění fasády.

Přítom fasáda domu je neustále a celoročně vystavená všem povětrnostním a klimatickým vlivům. Snáší vysoké teploty a spalující slunce v létě, mráz a zamrzání vlhkosti v zimě, přívalové deště, atmosférické nečistoty, které se na ni usazují, někdy bohužel i neohleduplné vandaly. Pořád ovšem tvoří hlavní obal domu chránící jej před všemi vnějšími vlivy, který by měl zároveň působit i reprezentativně. Koneckonců špatný stav nebo podoba fasády nemusí snižovat jen hodnotu společných částí domu, ale také může výrazně ovlivnit hodnotu bytů, a tím přímo i hodnotu majetku jejich vlastníků.

Vedoucí členové SVJ by tedy měli pamatovat i na pravidelné kontroly fasády jejich domu, a pokud je potřebná, zajistit i její údržbu a pravidelné čištění včetně aplikace přípravků chránících fasádu před atmosférickými vlivy a nečistotami včetně plísní, které mohou fasádu i dům při dlouhodobém působení výrazně poškodit. Prevence vad a pravidelná údržba fasády je záležitostí stále velmi podceňovanou, přitom může eliminovat množství budoucích negativních následků. Prevence vychází vždy levněji než opravy vážných poškození.

S pozdravem

JUDr. Petr Novotný
advokát
spolupracující se SMBD –
Sdružení bytových družstev a SVJ