

## **Text k bodu 6) a 7) Programu schůze**

V návaznosti na schválení bodu 7) schůze shromáždění SVJ dne 14. 12. 2016 výbor SVJ poptal vytipované a vlastníky navržené uchazeče o výkon správcovství a výkon předsedy našeho SVJ (**viz. příloha č. 7.1 - zadání pro zpracování nabídky a příloha č 7.2 - podrobný popis poptávaných služeb**).

### **Poptány byly společnosti:**

First s. r. o. , TN Facility s. r. o., RP Správa nemovitostí s. r. o., Habitant solutions s. r. o., Pražský správce s. r. o., PORESTA s. r. o., Prague Property Management a. s., Pekárek Pavel - Appaloosa reality, Hadrman s. r. o., 100 DIRECT s. r. o. (pouze na výkon předsedy), TOMMI-holding s. r. o., CONTEXT CONSULT s. r. o., Pro Facility s. r. o., Obyvatelé - Servis s. r. o., **dodatečně ještě:** AGETAS s. r. o. (pouze na výkon předsedy).

### **Nabídku zaslaly společnosti**

First s. r. o., TN Facility s. r. o., Habitant solutions s. r. o., Pražský správce s. r. o., PORESTA s. r. o., Prague Property Management a. s., Hadrman s. r. o., 100 DIRECT s. r. o., CONTEXT CONSULT s. r. o., AGETAS s. r. o.

Společnosti, které nabídku nezaslaly, byly výborem opět kontaktovány a buď ani přes urgenci nabídku nezaslaly, nebo se případně z výběru omluvily.

### **Do užšího výběru byly přizvány tyto společnosti:**

First s. r. o., TN Facility s. r. o., Habitant solutions s. r. o., Pražský správce s.r.o., Hadrman s. r. o., 100 DIRECT s. r. o., CONTEXT CONSULT s. r. o., AGETAS s. r. o.

Společnosti byly vyzvány, aby předložily svůj návrh Příkazní smlouvy na výkon správcovství a Příkazní smlouvy na výkon předsedy. Smlouvy od společností, které tak učinily, jsou uveřejněny na webu společenství nebo k nahlédnutí v kanceláři SVJ, spolu s jednotlivými cenovými nabídkami. Vypracované nabídky i smlouvy vykazují velké rozdíly a hodně vypovídají o jejich zpracovatelích (např. přehledné, nechaotické nabídky, pečlivé vypracování smluv, bezchybovost výpočtu CN apod.). Výbor SVJ se rozhodl vypracovat návrhy příkazních smluv, které by odpovídaly jeho představě o výkonu správy a předsedy našeho SVJ. Tyto návrhy jsou **v příloze č. 9** a budou předmětem odsouhlasení hlasováním na schůzi shromáždění. Předmětné smlouvy byly zaslány všem uchazečům a tito se vyslovili pro jejich akceptování v případě, že by byli shromážděním pro výkon správy a předsedy našeho SVJ vybráni.

Při osobním jednání výboru SVJ se společnostmi (všemi z užšího výběru vyjma AGETASu s.r.o.) se společnosti, některé více, některé méně, přikláněly k výběru správce a předsedy od jedné firmy. Výbor SVJ po zvážení všech pro a proti v této konkrétní situaci má zato, že by bylo vhodné do funkce předsedy zvolit člověka z jiné společnosti, než ze které bude vybrán správce. Důvodem je skutečnost, že předseda je kontrolním a manažerským orgánem, který řídí i činnost správce, zadává mu úkoly, kontroluje jeho výstupy a schvaluje i proplácí jeho faktury. Budou-li tyto osoby (správce a předseda) spojené, ztrácí kontrolní mechanismus smysl.

Při dodržení tohoto způsobu výběru správce a předsedy mají některé společnosti výhrady:

First s. r. o. – v případě oddělení výkonu správcovství a předsednictví SVJ budou zvažovat setrvání ve výběru

TN Facility s. r. o. - preferují neoddělovat výkon správcovství a předsednictví SVJ, ale souhlasí i se samostatným výkonem funkcí správce a předsedy

Habitant solutions s. r. o. - bez podmínek

Hadrman s. r. o. - v případě oddělení výkonu správcovství a předsednictví SVJ navyšují cenu za výkon předsedy na dvojnásobek

100 DIRECT s. r. o. - bez podmínek

CONTEXT CONSULT s. r. o. - bez podmínek

AGETAS s. r. o. - bez podmínek

Pražský správce s.r.o. - bez podmínek

Ovšem je potřeba se alespoň zamyslet nad argumenty společností, které preferují jeden subjekt pro obě funkce výkonu správy SVJ:

- 1/ Citujeme z nabídky jednoho z uchazečů – „Obě služby mohou fungovat jak společně, tak zcela nezávisle. Rozumíme tomu, že zvláště pak v českých podmínkách může případné propojení těchto funkcí pod jeden subjekt vyvolávat nedůvěru či obavy vlastníků ze „střetu zájmů“, ale s ohledem na zkušenosti z praxe jsme hluboce přesvědčeni o tom, že mnohem důležitější nežli potenciální spojení osoby předsedy se správní firmou je volba správného člověka, který by tuto funkci vykonával. Bude-li to profesionál a seriózní jedinec, který to bude dělat skutečně pro blaho domu, potom v tom zásadní riziko nespátřujeme. Navíc zajistit efektivní dohled nad správným fungováním tohoto modelu lze zavedením funkce revizora či jiného kontrolního orgánu SVJ. Nehledě na skutečnost, že úplně stejně jak vlastníci předsedu do jeho role volí, jej mohou také odvolat.“
- 2/ dalším důvodem pro neoddělování výkonu obou funkcí je snad i fakt, že buď jedna, nebo druhá strana při své činnosti tzv. „pomlouvá“ stranu druhou, aby časem získala obě funkce
- 3/ neoddělovat výkon obou funkcí je rovněž argumentem pro ochranu „know-how“ správcovské společnosti před konkurenčním subjektem

**Prosíme, věnujte tomuto tématu i celému výběru zvýšenou pozornost a vybírejte Vaše favority s rozmyslem (viz. příloha č. 7.3 - porovnání CN i příloha č. 8 - jednotlivé nabídky uchazečů).**