



Právní aspekty správy budov

Správa budov anebo obecněji správa nemovitostí či celých areálů se v poslední době stává poměrně expandujícím odvětvím ekonomiky a zajímavým byznysem i pro české firmy. Tlak na snížení provozních nákladů, stimulovaný ať již skutečnou, či zčásti snad i virtuální ekonomickou krizí, nutí obchodní společnosti, a kvůli napjatým veřejným rozpočtům zvolna i subjekty veřejného práva, optimalizovat náklady související s provozem a správou jejich nemovitostí.

Na správu nemovitostí lze přitom nahlížet z několika úhlů. Ať již ji pojmáme čistě jako správu majetku (property management), nebo ji chápeme v obecnějším smyslu jako jednu ze složek komplexního řízení všech představitelných podpůrných činností firem či institucí – od IT a poštovních služeb přes vedení účetnictví, nájem vozového parku, odpadové hospodářství až po údržbu automatů na kávu (tzv. facility management). Nehledě na tyto spíše teoretické (a často i marketingové) nuance, naše zkušenosti z praxe potvrzují, že efektivní správa nemovitostí vskutku představuje způsob, jak náklady na provoz nemovitostí snížit o jednotky až desítky procent. K cíli přitom mohou vést hned dvě cesty – buď se pokusit o zefektivnění správy nemovitostí vlastními silami, anebo její správu zčásti či zcela svěřit specializovanému subjektu. Každý ze způsobů má jistě svoje výhody i nevýhody, obecně však lze říci, že vyčlenění (outsourcing) správy nemovitostí a využití

služeb specializovaných subjektů je možné doporučit tam, kde pro kvalifikovanou správu nemovitostí chybějí potřebné personální a časové kapacity a know-how, a to tím více, oč je širší spektrum dodávaných služeb, budova či areál jednoduše větší a stavebně-technicky složitější, čím intenzivnější je její logistické využívání, právní vztahy v dané lokalitě komplexnější a problematičtější, a v neposlední řadě, oč je hlavní činnost (core business) vlastníka budovy nemovitostní problematice vzdálena.

Pomůže jedině vhodně nastavený model

Vhodně nastavený model správy nemovitosti pak pomůže nejen snížit provozní náklady vlastníka nemovitosti jako takové, ale může vést k efektivnějšímu využití nemovitého majetku, uvolnění kapacit pro stěžejní činnosti vlastníka, zvýšení jeho flexibility, ekonomické výkonnosti, nehledě na zlepšení pracovního prostředí a zlepšení

služeb poskytovaných klientům. Nelze opomenout ani fakt, že efektivně spravovaná nemovitost bude mít ve stále rostoucí konkurenci developerských projektů na realitním trhu v případě prodeje nepochybně vyšší hodnotu a z hlediska investorů či financujících bank bude snazší a lépe financovatelná i případná akvizice samotného vlastníka nemovitosti coby obchodní společnosti. Kde jsou největší rezervy ve způsobu správy nemovitostí? Z pohledu právníka spočívají jednoznačně v kontrole evidence využívaného majetku a v kvalitě smluvní dokumentace, a to jednak té mající zabezpečit hospodářské využití budovy a její ekonomický přínos pro vlastníka či zhodnocení investice developera – to znamená na prvním místě nájemních smluv. Pomineme-li některé čistě formální nedostatky mající vliv na samotnou platnost nájemních smluv (např. občas diskutovanou otázku, zda je právně dovoleno nájemní smlouvou přenechat do užívání jednotlivá parkovací místa – typicky v podzemních garážích budov), je třeba konstatovat, že největším nepřítelem dobrých vztahů vlastníků budov s nájemci je častá zmatečnost nájemních smluv spočívající v jejich obsahové mnohoznačnosti, duplicitě, rozporuplnosti a neprovázanosti jednotlivých ustanovení – zejména pokud jde o složky úplaty za užívání nemovitosti a platební podmínky. Zatímco problémy technického rázu, například zda má pronajímatel posílit klimatizaci pronajatých prostor, se zpravidla podaří vyřešit dohodou, často vznikají vleklé spory o tom, které pronajímatelem fakturované částky jsou součástí nájemného či plateb za poskytnuté dodávky služeb a zda na jejich úhradu má pronajímatel vůbec nárok. Takové spory pak samozřejmě mohou narušit důvěru mezi vlastníkem budovy a nájemci a narušené vztahy se můžou v konečném důsledku negativně projevit i na obsazenosti budovy. Ve vztahu k nájemcům pak může negativně zamíchat kartami i mnohost řetězcích se a navzájem nedokonale provázaných nájemních smluv a smluv o dodávkách služeb s jedním nájemcem, které plodí mnoho faktur a potenciálně i jednotlivých pohledávek. Úroveň smluvního ošetření složek úplaty za užívání budovy, platebních podmínek a dále zejména doby nájmu a podmínek výpovědi pak může mít přeneseně vliv i na tržní hodnotu budovy.

Prevence jednoznačně předčí následnou revizi

Podobně lze říci i o smlouvách o poskytování služeb uzavíraných s jednotlivými



dodavateli. V každém případě platí, že pouhé zpracování přehledu smluvních vztahů, klíčových nájemců i nájemcům poskytovaných služeb umožní vlastníkovu či zájemci o nemovitost získat cenné informace (kupř. v podobě podmínek pro ukončení těchto smluvních vztahů, odkoupení zhodnoceného majetku nájemcem apod.) pro další strategická rozhodnutí v nakládání s nemovitým majetkem a nastavit optimální cenová pravidla ve vazbě na míru obsazenosti nevyužívaného majetku. Zastáváme totiž názor, že rozumné nájemné, které

alespoň zčásti pokryje náklady, představuje lepší řešení než poloprázdná chátrající budova, postupně pozbývající hodnoty.

Evropská norma je vodítkem

Pokud jde o správu nemovitostí vyčleněnou externímu subjektu, zejména v podobě výše zmíněného poskytování komplexních služeb facility managementu, je třeba poznamenat, že její obecně závazná právní úprava dosud neexistuje. Je otázkou, zda to není při představitelné kvalitě kauzistické normotvorby pro tuto disciplínu spíše pozitivum. Určité vodítko při tvorbě smluv mezi poskytovatelem služeb facility managementu a vlastníkem budovy může poskytnout doporučení poněkud netradičně pojaté do harmonizované původně evropské technické normy ČSN EN 15221. Tato však není sama o sobě právně závazná, alespoň do té doby, dokud její závaznost nestanoví „standardní“ právní předpis (připomínáme i poněkud nešťastnou okolnost, že technické normy nejsou na rozdíl od norem právních běžně veřejně přístupné, respektive tento přístup je zpoplatněn). Norma však v první části upřesňuje některé dosud nejednotné oborové termíny a definice, část druhá pak představuje jakéhosi průvodce přípravou smluv o poskytování služeb facility managementu, který může být přinejmenším inspirací při přípravě konkrétní smlouvy.

JUDr. Jiří Bárta, LL.M.,

Mgr. Zbyněk Hanuš,

bpv/ Braun Partners s. r. o.

