



Danube Facility Services, s.r.o.

Poslaním spoločnosti Danube Facility Services, s.r.o. je byť spoľahlivým partnerom schopným splniť individuálne, špecifické požiadavky každého zákazníka bez ohľadu na čas, opierajúc sa o dlhodobé skúsenosti v správe nehnuteľností. Spoločnosť patrí medzi našich najnovších členov a bližšie nám ju predstavil v rozhovore konateľ Luboš Horyl.



V názve spoločnosti máte uvedený Dunaj, rozhodli ste sa tak z určitého špecifického dôvodu?

Značka a názov firmy skrýva v sebe príbeh, emóciu a zároveň reprezentuje energiu spoločnosti. Keď sme sa pred niekoľkými rokmi rozhodli urobiť rebranding pre správčovskú spoločnosť, ktorá je súčasťou JTRE holdingu, hľadali sme názov, ktorý nás najlepšie vystihuje. Po niekoľkých odlišných návrhoch sme sa nakoniec stotožnili najlepšie s riekou ako jedným zo symbolov mesta, v ktorom pôsobíme. S riekou Dunaj sa spájajú aj mnohé naše projekty, ktoré spravujeme. Dunaj zároveň reprezentuje aj silu a energiu s akou pristupujeme k riešeniu úloh.



V portfóliu správy BD sa odlišujete od väčšiny správčovských spoločností - Spravujete viac menej len novostavby. O aké bytové domy ide a v čom vidíte rozdiel?

Máte pravdu, správe bytových domov sme sa začali venovať až v roku 2011. Akceptovali sme vtedy profesionálnu výzvu spravovať projekt na Štrbskom Plese. To bol ten medzník, ktorý nás priviedol k rozhodnutiu rozšíriť činnosť DFS aj o správu bytových domov. Dnes spravujeme približne 1600 bytových jednotiek. Špecifikum je práve v tom, že sú to všetko novostavby. Ide o projekty s vyšším alebo najvyšším štandardom, najmodernejšími technológiami a náročná klientela. Ďalší rozdiel oproti správe štandardných bytových domov je, že časť bytových jednotiek je súčasťou polyfunkčných objektov. Záujmy a potreby vlastníkov bytov a vlastníkov nebytových priestorov sú často veľmi rozdielne. Našou úlohou je sklbiť tieto dva svety a ich požiadavky, a úspešne hľadať kompromisy. Toto bola a stále je pre nás najväčšia výzva.



Vaša spoločnosť spravuje aj zelené plochy, čo všetko takáto údržba zahŕňa?

Na bytových domoch, ktoré spravujeme sa o zelené strechy a plochy stará dodávateľ diela na základe zmluvy. Zelené strechy, ktoré sú tvorené extenzívnou zeleňou sú projektované ako takmer bezúdržbové a netreba ich polievať ani hnojiť. V priebehu roka prebieha len odburinenie. Musíme sa však pravidelne starať o zber odpadu, ktorý občas končí na zelených strechách. Môžem spomenúť aj kuriozity, ktoré sme našli ako posteľný matrac alebo vyhodené topánky, ktoré na streche skončili ako nevhodný darček.



Aktuálny zákon č. 182/1993 Z. z. nerieši otázku „chodu“ bytového domu, v ktorom je väčšina bytov kúpených za účelom podnikania. Registrujete túto otázku ako problematickú aj vy?

Takéto projekty v súčasnosti vznikajú. Myslím si, že si situácia čoskoro vynúti zmenu 182-ky a zosúladienie tejto právnej normy so stavebným zákonom. Máme reálne skúsenosti, že v bytovom dome kde sa nachádza niekoľko sto bytov a veľká časť z nich je v prenájme je nereálne dosiahnuť pri hlasovaní nadpolovičné kvórum hlasov všetkých vlastníkov. Dostať ich fyzicky do kinosály na schôdzu vlastníkov je veľká výzva. Jednou zo zásadných zmien, ktoré by veľmi uľahčili prácu správcovi, je napríklad legalizácia elektronického hlasovania.



Ako sa pozerajú na výkon správy na Slovensku zahraniční vlastníci?

Túto otázku by som nepaušalizoval na zahraničných a domácich vlastníkov. Problém vidím skôr v nízkej informovanosti a angažovanosti niektorých vlastníkov bytov, ktorí často očakávajú riešenie situácii, ktoré nespádajú pod zmluvu o správe. Vlastníci si niekedy neuvedomujú, že nie je úlohou správcu riešiť reklamácie v rámci ich bytu alebo nebytového priestoru.

Určite v tejto rovine dochádza často ku konfliktom alebo nedorozumeniam.

V dobe internetu je novým trendom v bytových domoch zakladať si rôzne fóra na sociálnych sieťach a diskutovať o situáciách, ktoré v objektoch vznikajú. Žiaľ často dochádza vďaka tomu k rôznym nedorozumeniam a šíreniu neoverených správ. Je našou úlohou usmerňovať vlastníkov bytov, aby komunikovali priamo so správcovi a nepracovali s rôznymi subjektívnymi domnienkami.

Rozhodli ste sa stať členom ZLSBD. Aké výhody vám členstvo prináša?

ZLSBD vnímame ako organizáciu, ktorá má záujem okrem vzdelávania tiež komunikovať a riešiť reálne problémy a potreby správcovských spoločností. Považujeme za dôležité diskutovať o konkrétnych prípadoch, deliť sa vzájomne o skúsenosti a hľadať spoločne odpovede. Určite podporujeme záujem ZLSBD na úprave zákonov, aby lepšie reagovali na meniace sa podmienky, ktoré život prináša.