



ЯК ПІДВИЩИТИ ЯКІСТЬ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ СПІВВЛАСНИКІВ

Автор – Міхал Чаплінські

ЛЬВІВ - 2008

Важливі елементи успіху

- непорушне, невіддільне від права на земельну ділянку і рівне для всіх право власності на помешкання
- правильне виділення земельних ділянок, що дає можливість ефективно їх використовувати (місця для сміття!) і зберігати порядок та чистоту без прикладення надмірних зусиль, але з іншого боку не дозволяє уникати обов'язків
- обов'язковість членства в об'єднанні
- просвіта стосовно прав і обов'язків власників помешкань
- приватизація управління
- впорядкування технічних та юридичних справ
- активна ремонтна політика
- уніфікація фінансового обліку та звітності
- ліквідація заборгованості
- моніторинг витрат та позитивних практик
- створення системи безперервного навчання

Просвіта серед власників помешкань стосовно належних їм прав та обо'язків

- Активність, відповідальність, демократичні засади і підприємливість власників помешкань мають ключове значення для успішного функціонування об'єднання; цих рис можна навчити
- Самоуправління тут відіграє величезну роль, але сам управлінець не може відігравати роль вчителя для мешканців, тому необхідно залучати для цього неурядові організації.
- Можливі види діяльності:
 - Розробка типових форм (типові договори про управління, статuti, протоколи ключових рішень, фінансова звітність та документи бухгалтерії)
 - Підтримка конференцій, семінарів
 - Моніторинг тарифів, встановлення мінімальних та максимальних ставок
 - Надання консультацій в постійних пунктах
 - Підтримка неурядових організацій у їхній просвітницькій діяльності

Приватизація управління

- Управління об'єднанням може здійснюватись:
 - власниками (одним чи кількома)
 - професійні послуги управління, доручені фізичній особі чи підприємству, які здійснюють їх професійно
 - державним чи комунальним підприємством.
- В довгостроковій перспективі виправданим є управління, здійснюване мешканцями чи професійним управлінням, але:
 - Повинен існувати ринок послуг
 - Влада має долучитися до сформування ринку і відійти від управлінської функції

Приватизація управління

	Управління, що здійснюється самими мешканцями	Професійний управлінець	Державне або комунальне підприємство
ПЕР ЕВА ГИ	Низькі витрати	Спеціалізація, професійні навички	Досвід в управлінні нерухомістю
	Використання умінь та професійних навичок співвласників	Конкуренція стимулює до зменшення витрат	Добрі стосунки з місцевою владою
	Формує тотожність житлового об'єднання	Можливість еластичного використання залежно від потреб	Налагоджені відносини з постачальниками (води, тепла, електроенергії...)
		Прозорі договірні відносини	

Приватизація управління

	Управління, що здійснюється самими мешканцями	Професійний управлінець	Державне або комунальне підприємство
НЕД ОЛІ КИ	Відсутня сталість	Потребує контролю та нагляду	Відсутність конкуренції
	Проблеми з контролем за якістю робіт	Конкуренція може бути занадто малою	Співвідношення “ЦІНА – ЯКІСТЬ” зазвичай залишає бажати кращого
	Можлива поява проблем, викликаних слабкістю характеру та збереженням тактовності	Вимагає зусиль при залученні управлінця та укладення з ним угоди	Може припинити своє існування
	Важко об’єктивно оцінювати досягнення	Вимагає професійної угоди	

Приватизація управління – засади вибору управлінця

- Самоврядне управління власниками помешкань виправдовує себе в малих будинках (максимум 10 квартир).
- У більших будинках залучення професійного управлінця є необхідністю.
- Процес відбору складається з кількох етапів:
 - Створення конкурсної комісії правлінням або зборами співвласників. Процес вибору і погодження умов співпраці легший, коли члени комісії мають досвід в бізнесі, нерухомості та інженерно-технічних Складання вимог до управляючого. Розробка проекту угоди. Оголошення конкурсу. Аналіз отриманих пропозицій.

Приватизація управління – засади вибору управлінця

- Складення короткого списку оферентів і дослідження:
 - Попереднього досвіду оферента в виконанні подібних завдань
 - погляди і думки оферента на тему тривалості і умов виконання доручення,
 - чи оферент є в стані виконати доручення
 - чи «пасує» власникам помешкань (особисті відчуття щодо оферента)
- Обговорення оферт і представлення правлінню або зібранню власників однієї або двох рекомендацій.
- Прийняття рішення через правління або зібрання власників і підписання угоди.
- Термін угоди:
 - На 1 рік
 - Принцип автоматичного продовження (при відсутності зауважень сторін)

Впорядкування юридичних та технічних питань

- Житлове товариство “завалене” множинними технічними і юридичними проблемами, що є наслідком занедбання або помилок. Їх упорядкування буде підставою ефективної діяльності.
- Найважливіші юридичні проблеми:
 - Сума часток в нерухомості об’єднання не становить одиницю (100%),
 - Невірне визначення меж земельної ділянки об’єднання
 - Розташування об’єднання на кількох ділянках і навпаки
 - Невизначений чітко юридичний статус підвалів, горищ і спільних приміщень
- Значно більше є технічних проблем:
 - Відсутність технічної документації
 - Розходження даних в технічних і юридичних документах
 - Ідентифікація ключових загроз для здоров’я і життя а також безпеки конструкції
 - Поганий технічний стан будівель спричиняє, що початок періоду управління співвласниками спричиняє зростання, а не зниження витрат (оплат за послуги)

Активна ремонтна політика для підтримки об'єднань

- Із точки зору органів місцевого самоврядування можна указати на кілька пріоритетів щодо нерухомості житлового співтовариства:
 - Ліквідація загроз для життя і здоров'я
 - Заощадження енергії та води
 - Консервація пам'ятників і покращення стану фасадів.
- Навіть скромні дотації спричиняють мобілізації власників до дії. Заохочення активних.
- Приклади діяльності:
 - Термомодернізація
 - Усунення загроз
 - Усунення азбесту
 - Сплата частини кредиту
 - Ремонт фасаду
 - Ремонт ігрових майданчиків

Уніфікація фінансового обліку та звітності

- Прозора фінансова ситуація є умовою ефективної діяльності об'єднання
 - Роль управлінця полягає у:
 - відкритті та контролі банківського рахунку
 - приготуванні бюджету
 - перевірці і сплаті фактур, рахунків і податків,
 - контролі платежів власників помешкань
 - виплаті винагород працевлаштованому персоналу і т.п.
- Надзвичайно важливими є фіксовані стандарти звітності і рахунку, які є:
- пристосовані до специфіки об'єднання
 - прості для застосування
 - зрозумілі для власників помешкань

Створення системи безупинної професійної підготовки

- Система підготовки повинна складатися з декількох елементів:

Курс введення в професію. Мета:

- Пояснення професії управляючого
- Передання основних знань і навичок
- Варто налагоджувати підготовки, стосовні менеджменту житловою і комунальною нерухомістю.
- Система практик. У Польщі практики організовані є у формі теоретичного курсу. То помилка. Важливіша є праця у фірмах з визнаною репутацією.
- **Поточне навчання. Мета:**
- Постійне поновлення знань
- Обмін досвідом
- Збір добрих практик