

náklady související s výtahem v SVJ

Dalším tématem, které je pro často chybný výklad a aplikaci třeba uvést na pravou míru je otázka kdo a jak se v rámci SVJ podílí na provozu a službách v souvislosti s výtahem. Naprostá většina prohlášení vlastníka, stejně jako samotný zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „ZVB“) ve svém § 2 písm. g) uvádí výtah jako společnou část domu. Výtah je tedy ve spoluvlastnictví všech členů SVJ a jako o společnou část jsou povinni všichni členové o výtah pečovat prostřednictvím SVJ jako právnické osoby za tímto účelem zřízené.

Platby, které s existencí výtahu v domě souvisí, je třeba rozdělit do dvou skupin. První skupinou jsou náklady na provoz, tedy rekonstrukce, revize, drobné opravy, servis, údržba, pravidelné prohlídky a samozřejmě i samotná výstavba výtahu. Dle čl. III nařízení vlády č. 371/2004 Sb., vzorových stanov, jsou náklady na provoz zařazeny do správy domu a jsou tedy hrazeny z příspěvků na správu domu. Ve smyslu § 15 ZVB jsou všichni vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku (v našem případě provoz výtahu) a náklady nesou podle velikosti spoluvlastnického podílu, nedohodnou-li se všichni jinak. K tomuto účelu pak skládají finanční prostředky (příspěvky na správu domu, nesprávnou terminologií „fond oprav“), přičemž výši částky určí shromáždění a přestože zákon hovoří o zálohové platbě, k rozúčtování následně mezi vlastníky nedochází. Provozní náklady výtahu se tedy hradí z příspěvků na správu domu a pozemku, nesprávně nazývaného fondem oprav. Druhou skupinou plateb spojených s existencí výtahu jsou náklady na služby, ve spojení s výtahem jde o elektřinu. Tyto platby se hradí jako záloha na služby a každoročně se rozúčtovává. Dle § 11 odst. 4 ZVB o způsobu rozúčtování (zda podle osob v jednotce, podlahové plochy nebo např. podlaží) rozhoduje shromáždění kvalifikovanou většinou $\frac{3}{4}$ přítomných hlasů počítaných dle spoluvlastnického podílu. Dle čl. VII odst. 3 písm. g) rovněž shromáždění rozhoduje o výši záloh na služby.

Ve velké většině SVJ je zřejmě nesprávně zaveden princip prominutí některých plateb souvisejících s výtahem pro vlastníky jednotek v přízemí a v prvním patře. Tento princip vychází ze staré, dnes již neplatné právní úpravy úhrad v bytových družstvech. Dle dnes platných právních předpisů žádná takováto výjimka není stanovena ani z žádného předpisu nevyplývá. Jak bylo výše uvedeno, výtah je společnou částí domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek a jako o takovou společnou část jsou povinni všichni pečovat, hradit náklady spojené s její existencí, jakož jsou i všichni jako ručitelé SVJ odpovědní za škodu, ke které by v souvislosti s výtahem došlo. V souvislosti s náklady na provoz výtahu (výstavba, rekonstrukce, revize, drobné opravy, servis, údržba, prohlídky atd.) nesou náklady všichni spoluvlastníci podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 15 odst. 1 ZVB), pokud dohodou všech nezvolí jiný klíč k podílení se na těchto nákladech. Lze tedy uvažovat o tom, že se všichni jednohlasně shodnou na tom, že na provozu výtahu (nebo na některých z provozních plateb) se budou spoluvlastníci podílet dle podlaží, ve kterém se nachází jejich bytová jednotka. K tomu je ovšem nutná 100% účast na shromáždění SVJ a 100% hlasů všech vlastníků. O způsobu rozúčtování záloh na služby rozhoduje shromáždění $\frac{3}{4}$ většinou přítomných, tímto kvalifikovaným podílem hlasů lze tedy určit, že někteří ze spoluvlastníků se budou na službách hrazených v souvislosti s výtahem (pouze elektřina) podílet v nulové výši.

Závěrem lze tedy uvést, že výtah je společnou částí domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek a všichni jsou povinni se podílet na nákladech s výtahem souvisejících. Na nákladech na provoz výtahu se podílí dle svého spoluvlastnického podílu, na elektřině dle rozhodnutí shromáždění. Aby se některý z vlastníků jednotky na nákladech souvisejících s výtahem nepodílel, je vždy nutné usnesení shromáždění, přičemž pro provoz výtahu jde o souhlas všech (nikdo nesmí na shromáždění chybět a všichni musí souhlasit) a pro služby jde o $\frac{3}{4}$ většinu přítomných hlasů počítaných dle velikosti spoluvlastnického podílu.