

## **Dotaz do právní poradny č. 10.**

### **Dotaz na možnost hradit výdaje na opravu výtahu a revizi výtahu z fondu oprav domu.**

V domě je instalován výtah, u něhož je nástupní stanice umístěná na podestě mezi přízemím a prvním patrem. Na základě této skutečnosti se SVJ dohodlo, že běžné režijní náklady budou platit vlastníci jednotek, kteří výtah používají, tj. od 2. patra výše. Přitom náklady se ještě dál rozpočítávají podle počtu obyvatel v jednotlivých jednotkách.

Mezi běžné provozní náklady patří:

- 1) spotřeba elektřiny za provoz výtahu,
- 2) náklady za běžné čtyřměsíční pravidelné prohlídky (odborné prohlídky a servisní prohlídky),
- 3) čtrnáctidenní pravidelné provozní prohlídky.

Protože na letošní rok připadla na výtah tzv. odborná zkouška, kterou musí provádět autorizovaný inspektor, tyto náklady převyšují běžné provozní náklady. Vedle revize byl ještě hrazen 2x výjezd servisní firmy při poruše výtahu.

Základem právní úpravy je zák. č. 72/1994 Sb. a Stanovy společenství.

V § 9 odst. 14 písm. e) je uvedeno, že Stanovy společenství musí obsahovat způsob úhrady nákladů spojených se správou domu.

V § 9a odst. 1 písm. a) je uvedeno, že Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména k **zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek**. V odst. 2 je uvedeno, že Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

V § 15 odst. 1 je uvedeno, že vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na **náklady spojené se správou domu a pozemku**. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2). V odst. 2 je uvedeno, že k účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník.

Vlastníci jednotek v domě jsou tedy povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 1) a se službami spojenými s užíváním jednotek (odvozeno od § 9a odst. 1 písm. a) za účelem průběžného financování vynaložených nákladů na tyto účely.

Za náklady spojené se zajištěním služeb s bydlením lze považovat všechny pravidelné provozní náklady související se zabezpečením chodu výtahu (elektřina, pravidelné prohlídky), neboť tyto jistě vyplývají ze smlouvy s firmou, která zajišťuje činnosti ohledně servisu výtahu. Pokud se vlastníci jednotek na shromáždění SVJ dohodli na úhradě způsobem úhrad až od 2. patra, tato úprava neodporuje zákonu.

Za náklady spojené se správou domu a pozemku lze považovat odbornou zkoušku prováděnou autorizovaným inspektorem. Tato skutečnost není zcela jednoznačná, neboť zákon přesně nerozlišuje, co lze zahrnout do oblasti poskytovaných služeb (péče o výtah) a co lze zahrnout do nákladů spojených se správou domu. V projednávané věci lze vyjít ze skutečnosti, že veškeré revize prováděné v domech (plyn, elektro, komíny), jsou prováděny na základě povinnosti vyplývajících pro vlastníky nemovitostí z právních předpisů. Na těchto revizích by se měli podílet všichni vlastníci jednotek, neboť se jedná o součásti domu a jeho zařízení, která jsou společná všem vlastníkům jednotek, a to bez ohledu zda jim nějak slouží (např. vlastník jednotky nemá zabudovány v jednotce plynové spotřebiče, ale přesto se musí podílet na revizi páteřního rozvodu plynu).

Z výše uvedených skutečností se v hodnocené věci přikláním k názoru, že nic nebrání tomu, aby výdaje na opravu výtahu a revizi výtahu byly hrazeny z fondu oprav.

Mgr. Václav Vondrášek