

Návrh k projednání plateb za výtahy

Aktuální stav:

Z platné legislativy vyplývá:

„Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu, kterou se rozumí správa, provoz a opravy společných částí domu, a pozemku. Neurčuje-li dohoda jinak, nesou vlastníci náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Pro účely zákona o vlastnictví bytů se společnými částmi domu rozumí části domu určené pro společné využívání, mezi něž patří výtahy a další vyjmenované části. Tedy každý vlastník jednotky a spoluvlastník společných částí domu se musí podílet na úhradě nákladů spojených s provozem a opravami výtahů jako společné části domu. Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem. K přijetí usnesení o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných na shromáždění vlastníků. Za službu se považuje i cena za užívání výtahu“.

- Dle tohoto výkladu jsou v současné době rozpočítávány veškeré náklady na výtahy mezi jednotlivé vlastníky jednotek poměrně (dle spoluvlastnického podílu).
- Jiný způsob v současné době není přípustný, protože se na předchozích schůzích SVJ neodhlasoval jiný způsob rozúčtování nákladů na provoz výtahů (zástupci spol. Na Panence majitelům bytů v 1. a 2. NP přislíbili změnu v tom smyslu, že se budou z důvodu menšího využívání výtahů podílet úměrně méně na jejich provozu. Toto rozhodnutí však nebylo nikdy a nikým odpovědným schváleno.).
- Rozhodnout o změně způsobu rozúčtování nákladů může pouze Shromáždění vlastníků a to tříčtvrtinovou většinou hlasů.

Platba, za výtahy, která je předmětem rozúčtování v položce „Výtah“ je tvořena součtem dvou položek:

- a) „Fixní“ – tj. náklady na správu výtahů – servis výtahů (dle Servisní smlouvy uzavřené mezi SVJ a firmou Výtahy Mühlbacher). Měsíční náklady za všechny výtahy jsou 28.080,- Kč. Do předmětu plnění z této smlouvy patří zejména: pravidelná preventivní údržba, pravidelné revizní prohlídky (seřizování, mazání, čištění...), pravidelné revizní zkoušky, pravidelné inspekční prohlídky, vyprošťování osob apod.
- b) „Variabilní“ – tj. náklady na provoz výtahů – spotřeba elektrické energie (dle Smlouvy o odběru elektrické energie uzavřené mezi SVJ a firmou EEIKA Šafránek). Měsíční náklady za všechny výtahy jsou cca 51.000,- Kč. Tato částka zahrnuje spotřebu elektrické energie na provoz výtahů a na provoz záložních zdrojů elektrické energie (UPS).

Pozn.

- U výtahů je sjednána záruční doba do dubna 2014, tj. opravy, výměny komponent apod. (spadající do záruky) SVJ nehradí.
- Náklady na opravy, nespadající do záruky např. vandalizmus apod. se hradí z fondu oprav.

Vzhledem ke skutečnosti, že majitelé bytů v 1. a 2. NP reálně využívají výtah v menší míře, než majitelé bytů ve vyšších patrech některá společenství přistupují k praxi, že tito majitelé jsou od plateb za provoz výtahů buď zproštěni anebo jsou platby poměrně snižené oproti bytům ve vyšších patrech.

Návrh:

Cílem tohoto návrhu je dosáhnout přesnějšího určení nákladů na samotný provoz výtahů a následně spravedlivějšího rozúčtování.

Je navrhováno změnit rozúčtování položky „Výtah“ takto:

Částka bude rozdělena na „fixní“ a „variabilní“ položku, přičemž

- a) „Fixní“ položka bude zahrnovat rozúčtování nákladů na správu výtahů (servis výtahů) – viz bod „a“ výše. Tato položka bude rozúčtována všem majitelům bytových jednotek dle výše jejich spoluvlastnického podílu.
- b) „Variabilní“ položka bude zahrnovat rozúčtování nákladů na provoz výtahů (spotřeba elektrické energie) – viz bod „b“ výše. Tato položka bude rozúčtována všem majitelům bytových jednotek tak, že těm, jejichž byt se nachází v 1.NP a 2.NP budou účtovány náklady na provoz výtahů v redukované výši ve vztahu k jejich spoluvlastnickému podílu a to 30ti % v případě bytů v 1.NP a 70ti % v případě bytů v 2.NP. Zbývající část nákladů bude rozpočítaná podle výše spoluvlastnického podílu mezi ostatní bytové jednotky od 3.NP a výše.
- c) Rozúčtování dle těchto pravidel bude takto prováděno počínaje rokem 2011.

Ostatní náklady, související s výtahy (opravy, na které se nevztahuje záruka - vandalizmus apod.) budou nadále hrazeny z fondu oprav.