

Dotaz do právní poradny č. 14.

Dotaz na potřebné kvórum hlasů ke stavbě výtahu a dále zda se mohou jednotliví vlastníci jednotek podílet na stavbě výtahu.

Ze zápisu shromáždění vlastníků jednotek konané dne 27.1.2011 jsem zjistil ohledně stavby výtahu následující relevantní údaje:

- výtahová šachta bude v prostoru stávajících lodžii,
- pro dojezd výtahu je třeba využít sklepní kóji pod schodištěm do sklepa, v současnosti náležejícím J., těm bude poskytnuta nyní nevyužívaná kóje č. 2,
- v souvislosti s výstavbou výtahové šachty se mění využití některých společných prostor, a to následovně: část chodby v 1. NP v prostoru východu na dvůr a dále všechny lodžie a dále část půdy v prostoru výtahové šachty se změně na výtahovou šachtu; sklepní kóje č. 19 a část prostoru pod schodištěm do 1. PP se změně na dojezd výtahu, případně na strojovnu výtahu; nad budoucí výtahovou šachtou je třeba zřídit tzv. přejezd výtahu, bude nutné změnit tvar střechy.

Na základě výše uvedených skutkových zjištění lze dospět k závěru, jakým podílem lze přijmout usnesení o stavbě výtahu a jaké další skutečnosti je zapotřebí vzít při rozhodování v úvahu.

Vzhledem k tomu, že se dům nachází v oblasti ochranného pásma památkové zóny, je k uvažovanému zásahu do vnějšího a vnitřního vzhledu budovy vyžadováno povolení Odboru památkové péče MHMP. Povolení má povahu závazného stanoviska s podmínkami provedení úprav. Dále je v některých případech zapotřebí ohlásit stavební úpravy nebo požádat o vydání stavebního povolení Stavební odbor MČ Prahy 3.

Při jednání s Odborem památkové péče MHMP, musí mít osoba jednající za vlastníky jednotek v domě zvláštní plnou moc. Vzor plné moci je na internetu na stránce www.pamatky.praha-mesto.cz. Rovněž k jednání se stavebním úřadem je zapotřebí, aby vlastníci udělili zástupci písemnou plnou moc. Pokud probíhá jednání se stavebním úřadem, je zapotřebí prokázat, že stavba byla schválena shromážděním SVJ, a to zápisem ze schůze shromáždění, ze kterého bude zřejmé vymezení rozsahu stavby a jakým počtem hlasů bylo rozhodnutí přijato. Přílohou k zápisu musí být listina přítomných vlastníků jednotek.

U stavebního úřadu je zapotřebí žádat o stavební povolení na stavbu výtahové šachty a výtahu a u odboru památkové péče je potřeba žádat o stanovisko s ohledem na změnu tvaru střechy a změnu pláště budovy přistavěním šachty namísto lodžii.

U stavebního úřadu jsou vyžadovány takovéto počty hlasů:

vnější vzhled budovy

střecha

shromáždění SVJ

$\frac{3}{4}$ všech hlasů

balkony a terasy

$\frac{3}{4}$ všech hlasů

V případě změn měnicích vzhled domu je zapotřebí souhlasu 100% všech hlasů.

veřejný interiér domu

výměna kabiny výtahu

shromáždění SVJ

$\frac{3}{4}$ všech hlasů

výtah nový

100% všech hlasů

Podle § 11 odst. 5 zák. č. 72/1994 Sb. je k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Z výše uvedených skutkových zjištění je zcela zřejmé, že se jedná o takové stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu.

Proto se jedná o případ, kdy se jedná o přijetí usnesení shromáždění o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, k přijetí usnesení je tedy zapotřebí souhlas všech hlasů.

Druhá část dotazu směřuje k tomu, zda se mohou jednotliví vlastníci podílet na stavbě výtahu, tedy tvorbě fondu oprav nerovnoměrně. S tím souvisí i budoucí hrazení běžných režijních nákladů a revizí.

V § 8 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. je uvedeno, že společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.

V § 4 odst. 2 písm. c) je uvedeno, že prohlášení vlastníka budovy musí obsahovat určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek.

Protože výtah dosud v domě není postaven, není společnou částí domu a prohlášení vlastníka budovy výtah nijak neupravuje. V případě stavby výtahu by se tedy měla přijmout změna prohlášení vlastníka budovy, která bude upravovat nové určení společných prostor v domě a rovněž určení společného zařízení – výtahu. Pravděpodobně by se dalo určit, že výtah je společné zařízení domu společné pouze pro některé vlastníky jednotek. Rovněž se dá určit, že na výstavbě výtahu se budou podílet jen vlastníci některých jednotek v domě.

Se správcem se dá dohodnout, že by byl veden dvojitý fond oprav, jeden by byl veden pouze pro přispívání na výtah, tj. tvorbu záloh na jeho výstavbu a posléze, v případě půjčky, na splácení půjčky.

Další otázkou je přijetí rozhodnutí ohledně hrazení provozních nákladů výtahu. 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.

Rovněž přicházejí v úvahu ještě náklady výjezd servisní firmy při poruše výtahu.

Dále se provádí tzv. odborná zkouška, kterou musí provádět autorizovaný inspektor, tyto náklady převyšují běžné provozní náklady.

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 by vlastníci jednotek na shromáždění SVJ upravili prohlášení vlastníka budovy tak, že by se na úhradě výše uvedených služeb podíleli vlastníci jednotek až např. od 2. patra, tato úprava neodporuje zákonu. Musí se ale vzít v úvahu, zda na půdu nebudou jezdit i např. vlastníci jednotek z přízemí, např. sušení prádla na půdě apod.

Zda lze za náklady spojené se správou domu a pozemku lze považovat i odbornou zkoušku prováděnou autorizovaným inspektorem, nelze určit jednoznačně, 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 této věci bude záležet, zda bude výtah společný všem vlastníkům jednotek, nebo jen některým. 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).

Mgr. Václav Vondrášek