

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja

se sídlem Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8 - Troja, IČ: 27186971,
společenství vlastníků jednotek zapsané v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5159

určeno členům Společenství vlastníků jednotek
domu č. p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja

Informace k hlasování o bodu č. 16 programu Shromáždění vlastníků – červen 2021

XII. Schválení návrhu na revizi – změnu pravidel přispívání vlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidel pro rozúčtování – kdy je navrhováno, aby vlastníci garážových stání s vjezdem mimo obytný dům (garáží s venkovním vjezdem) byli osvobozeni od poplatků za výtah a od poplatků za služby recepce.

Člen Společenství pan Miloš Svoboda (Vlastník gáže s venkovním vjezdem) navrhnul, aby shromáždění projednalo jeho návrh na úpravu pravidel [pro přispívání vlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pravidel rozúčtování](#).

1. Návrh změn v pravidlech: Vlastníci garážových stání s vjezdem mimo obytný dům (garáží s venkovním vjezdem), kteří nevlastní jinou bytovou nebo nebytovou jednotku v domě budou osvobozeni od poplatků za výtah.

Vysvětlení:

Tato skupina rozúčtovaných nákladů sestává ze dvou částí:

- a) platby za revize, servisní prohlídky, údržbu, opravy, apod.,
 - b) platby za elektrickou energii spotřebovanou při provozu výtahu.
2. Návrh změn v pravidlech: Vlastníci garážových stání s vjezdem mimo obytný dům (garáží s venkovním vjezdem), kteří nevlastní jinou bytovou nebo nebytovou jednotku v domě budou osvobozeni od poplatků za služby recepce.

Vysvětlení:

Náklady na recepční službu představují zejména mzdové náklady, odvody sociálního a zdravotního pojištění, příspěvky na stravné a pojištění pracovníků recepce. Služby recepce jsou poskytovány všem členům (i nájemcům) v několika rovinách tj. osobní, majetkové a bezpečnostní (kdy zajišťuje a plní úkoly požární hlídky, dozor nad bezpečností v domě a jeho okolí, ochraňuje společný majetek, dbá na dodržování pořádku v domě, přebírá poštovní zásilky, dozoruje technologické systémy ochrany v domě, řeší mimořádné události, zajišťuje přístup do domu a vjezd do garáží, atd.) a její přínos pro fungování a provoz bytového domu je nenahraditelný.

Náklady shora uvedené na výtah a recepci se rozúčtovávají na jednotku tj. dle podle počtu jednotek v domě, kdy:

- každá bytová jednotka, nebytová jednotka atelier, nebytová jednotka 735/653 a nebytová jednotka pro komerční využití hradí **10/4555** nákladů;
- každá nebytová jednotka komora, nebytová jednotka nebytová jednotka garáž s vnitřním vjezdem, nebytová jednotka garáž s venkovním vjezdem a každé parkovací stání nacházející se v hromadných garážích hradí **10/45550** nákladů, tedy tyto jednotky hradí 10krát méně;
- nebytové jednotky pro ostatní využití se na nákladech nepodílí;

Protože každý vlastník jednotky velikostí svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu vlastní i část výtahu je povinen se podílet poměrnou částí na nákladech uvedených v bodu 1 písm. a) uvedeného návrhu. Roční náklad na revize, servisní prohlídky, údržbu a opravy výtahu činí u bytové jednotky 334,-Kč, u garáže s venkovním vjezdem činí 33,-Kč ročně.

Roční náklad na spotřebovanou elektrickou energii ve všech společných prostorách činí u bytové jednotky 1.039,-Kč, u garáže s venkovním vjezdem činí 104,-Kč ročně.

Roční náklad na recepci u bytové jednotky činí 3.997,-Kč, u garáže s venkovním vjezdem činí 407,-Kč ročně.

V tomto případě všemi členy Společenství schválená aktuálně platná pravidla do jisté míry zvýhodňují všechny majitele malých jednotek, jako jsou garáže, garážová stání nebo komory v tom smyslu, že tyto jednotky hradí pouze **1/10** skutečných nákladů, kterou by jinak museli v případě absence vlastních schválených pravidel pro rozúčtování a postupu dle zákonných pravidel hradit. Z tohoto důvodu se jeví další zvýhodnění některých vlastníků jako nekonceptní a to z důvodu významného zásahu do principu proporcionality a spravedlivosti v rozúčtování nákladů.

V případě, že členové Společenství vysloví souhlas s návrhem pana Svobody, je výbor toho názoru, že pak je potřeba shromážděním vlastníků přijmout a schválit koncepčně jiná pravidla pro rozúčtování služeb – zohlednění kritéria velikosti spoluvlastnického podílu.

V případě nedohody Společenství na jiném způsobu rozúčtování budou platit zákonná pravidla – tj. rozúčtování dle spoluvlastnického podílu, případně podle počtu osob, bez zohlednění specifických kritérií pro bytový dům Troja.

V Praze dne 27.05.2021

Robert Ivaysyuk
člen výboru SVJ

Energo Stožec, družstvo
předseda výboru SVJ
v plné moci Důbrava Jaroslav, Bc.