

# **Ochrana a zabezpečení vlastníků bytových jednotek ve společenství vlastníků**

The Protect and Security of Accommodation Unit Owners  
in a Joint-Owners' Community

Bc. Kateřina Havlová

---

Diplomová práce 2018



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta aplikované informatiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta aplikované informatiky

akademický rok: 2017/2018

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Kateřina Havlová**  
Osobní číslo: **A16270**  
Studijní program: **N3902 Inženýrská informatika**  
Studijní obor: **Bezpečnostní technologie, systémy a management**  
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Ochrana a zabezpečení vlastníků bytových jednotek ve společenství vlastníků**

Téma anglicky: **The Protect and Security of Accommodation Unit Owners in a Joint-Owners' Community**

Zásady pro vypracování:

1. Pojďte o **klíčových pojmech** problematiky bezpečnosti.
2. **Charakterizujte** klíčové pojmy analyzované oblasti – **vlastnictví, spoluvlastnictví, bytová jednotka, společenství vlastníků, společné části.**
3. **Popište** oblast fyzické ochrany a zabezpečení vlastníka bytové jednotky.
4. **Specifikujte** oblast ochrany a zabezpečení nefyzické povahy související s provozem společenství vlastníků a vlastnictvím bytové jednotky.
5. **Zpracujte soubor opatření jako podkladový materiál vhodný pro orientaci v oblasti vlastnictví bytových jednotek ve společenství vlastníků.**

Rozsah diplomové práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

1. **NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. Vlastnictví a věcná práva. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3.**
2. **LUKÁŠ, Luděk. Bezpečnostní technologie, systémy a management. Zlín: Radim Bačuvčík – VeRBuM, 2015. ISBN 978-80-87500-57-6.**
3. **LUKÁŠ, Luděk. Bezpečnostní technologie, systémy a management. Zlín: Radim Bačuvčík – VeRBuM, 2015. ISBN 978-80-87500-05-7.**
4. **BEZOUŠKA, Petr. Postavení a ochrana věřitele v novém soukromém právu: aktuální otázky. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Srovnávací komentář. ISBN 978-80-7552-344-0.**
5. **JOSKOVÁ, Lucie a Lukáš PĚSNA. Správa cizího majetku. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-552-9.**
6. **TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. Rádce nájemníka bytu. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5030-9.**
7. **BASTIAN, Hans-Werner. Bezpečný dům a byt: ochrana před vloupáním, požárem a škodami způsobenými vodou. Praha: Beta, 2004. ISBN 80-7306-171-6.**

Vedoucí diplomové práce:

**JUDr. Vladislav Štefka**

Ústav bezpečnostního inženýrství

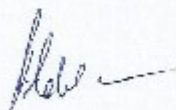
Datum zadání diplomové práce:

**8. prosince 2017**

Termín odevzdání diplomové práce:

**28. května 2018**

Ve Zlíně dne 8. prosince 2017



doc. Mgr. Milan Adámek, Ph.D.  
*Adámek*



doc. RNDr. Vojtěch Křesálek, CSc.  
*Křesálek*

**Jméno, příjmení: Bc. Kateřina Havlová**

**Název diplomové práce: Ochrana a zabezpečení vlastníků bytových jednotek ve společenství vlastníků**

**Prohlašuji, že**

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen v příruční knihovně Fakulty aplikované informatiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně a jeden výtisk bude uložen u vedoucího práce;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s přípuštěníím tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považuji se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

**Prohlašuji,**

- že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
- že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně, dne 14. 5. 2018

  
podpis diplomanta



## **ABSTRAKT**

Tato diplomová práce se zabývá ochranou a zabezpečením vlastníků bytových jednotek ve společenství vlastníků.

Teoretická část uvádí základní terminologii bezpečnosti, vymezuje oblast chráněného zájmu, referenční objekt, organizaci společenství vlastníků, dále objasňuje bezpečnost objektu a bezpečnostní posouzení objektu.

Praktická část je rozdělena na tři části. První dvě části jsou obecným manuálem pro orientaci vlastníků jednotek zaměřenou na aspekty možné ochrany a zabezpečení v bytových domech, a dále na úrovni společenství vlastníků. Každá z těchto dvou částí je samostatně analyzována. Třetí část je praktickou ukázkou analýzy rizik zaměřené na bezpečný provoz v modelovém bytovém domě při společenství vlastníků.

Cílem práce je tedy souhrn možností zabezpečení v provozu bytového domu obecně, dále aplikace metody analýzy rizik v konkrétním bytovém domě a návrh vnitřní bezpečnostní certifikace domu.

Klíčová slova: bezpečná budova, bezpečné bydlení, vlastnictví, bytový dům, bytová jednotka, společenství vlastníků.

## **ABSTRACT**

This diploma thesis deals with the protection and security of owners of housing units in the owners' community.

The theoretical part introduces the basic security terminology, defines the area of protected interest, the reference object, the organization of the owners' community, further clarifies the security of the object and security assessment of the object.

The practical part is divided into three parts. The first two sections are a general manual for guiding unit owners focusing on aspects of possible protection and security in apartment buildings, and at the level of community owners. Each of these two parts is analyzed separately. The third part is a practical example of an analysis aimed at safe operation in a model apartment building with the owners' community.

The aim of the thesis is to summarize the possibilities of security in the operation of a residential building in general, to apply the method of risk analysis in a particular apartment house and to design internal security certification of the house.

Keywords: safe building, safe housing, ownership, apartment building, housing unit, fellowship of owners.

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu JUDr. Vladislavu Štefkovi za poskytnuté rady a připomínky k mé diplomové práci.

Dále chci poděkovat své rodině za jejich velkou podporu při mém studiu.

*„Když se zapne první knoflík špatně, tak je celé zapínání špatné.“*

Goethe.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD .....</b>	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST .....</b>	<b>11</b>
<b>1 BEZPEČNOST A OCHRANA OSOB A MAJETKU.....</b>	<b>12</b>
1.1 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE BEZPEČNOSTI.....	12
1.1.1 Bezpečnost .....	12
1.1.2 Safety / Security .....	12
1.1.3 Referenční objekt.....	13
1.1.4 Aktivum .....	13
1.1.5 Hrozba.....	13
1.1.6 Zranitelnost .....	14
1.1.7 Riziko.....	14
1.1.8 Zbytkové riziko .....	14
1.1.9 Bezpečnostní opatření.....	14
1.1.10 Bezpečnostní metrika.....	15
1.2 OBLAST CHRÁNĚNÉHO ZÁJMU.....	15
1.2.1 Vlastnictví .....	15
1.2.2 Ochrana vlastnického práva .....	15
1.2.3 Spoluvlastnictví .....	16
1.2.4 Ochrana spoluvlastnického práva.....	16
1.3 REFERENČNÍ OBJEKT .....	16
1.3.1 Obytná budova .....	16
1.3.2 Bytový dům.....	16
1.3.3 Bytová jednotka.....	17
1.3.4 Společné části nemovité věci .....	18
1.3.5 Podíl na společných částech.....	19
1.3.6 Prohlášení.....	20
1.3.7 Práva a povinnosti vlastníka jednotky .....	21
<b>2 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....</b>	<b>23</b>
2.1 SPRÁVA DOMU A POZEMKU.....	26
2.1.1 Správce společné věci.....	26
2.2 ZALOŽENÍ A VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....	27
2.2.1 Stanovy společenství vlastníků .....	27
2.3 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....	28
2.3.1 Shromáždění.....	28
2.3.2 Rozhodnutí mimo zasedání .....	28
2.3.3 Statutární orgán .....	29
2.4 ČLENSTVÍ V ORGÁNECH SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ.....	29
2.4.1 Členství ve společenství vlastníků.....	29
2.4.2 Členství ve statutárním orgánu.....	29
2.5 ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....	29
2.6 PLATBY ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....	30
2.7 LEGISLATIVA V PROVOZU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ.....	30
<b>3 BEZPEČNOST OBJEKTU .....</b>	<b>32</b>



3.1	OCHRANA MAJETKU .....	32
3.1.1	Režimová opatření.....	33
3.1.2	Fyzická ochrana.....	33
3.1.3	Technická ochrana.....	33
3.2	SYSTÉM FYZICKÉ BEZPEČNOSTI.....	33
3.2.1	Perimetrická ochrana .....	34
3.2.2	Plášťová ochrana .....	34
3.2.3	Prostorová ochrana .....	34
3.2.4	Předmětová ochrana.....	34
<b>4</b>	<b>BEZPEČNOSTNÍ POSOUZENÍ OBJEKTU.....</b>	<b>35</b>
4.1	BEZPEČNOSTNÍ ANALÝZA .....	35
4.2	ŘÍZENÍ RIZIK .....	36
4.3	METODY ANALÝZY RIZIK.....	39
4.4	CERTIFIKACE OBJEKTŮ .....	40
4.5	CERTIFIKACE VÝROBKŮ ZABEZPEČENÍ .....	41
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>44</b>
<b>5</b>	<b>CÍL OBLASTI OCHRANY A ZABEZPEČENÍ.....</b>	<b>45</b>
<b>6</b>	<b>ASPEKTY OCHRANY A ZABEZPEČENÍ V BYTOVÉM DOMĚ.....</b>	<b>46</b>
6.1	MECHANICKÉ ZÁBRANNÉ SYSTÉMY .....	46
6.1.1	Specifikace mechanických zábranných systémů dveří.....	47
6.1.2	Specifikace mechanických zábranných systémů oken .....	49
6.1.3	Obvodová ochrana bytového domu .....	52
6.1.4	Plášťová ochrana bytového domu .....	53
6.1.5	Prostorová ochrana bytového domu .....	55
6.1.6	Předmětová ochrana v bytovém domě.....	56
6.2	POPLACHOVÉ ZABEZPEČOVACÍ A TÍŠŇOVÉ SYSTÉMY.....	57
6.2.1	Systém kontroly vstupů .....	58
6.2.2	Elektrická požární signalizace.....	59
6.2.3	Systém CCTV .....	59
6.3	FYZICKÁ OCHRANA OBJEKTU .....	60
6.4	POŽÁRNÍ BEZPEČNOST OBJEKTU .....	61
6.4.1	Prvky zabezpečení .....	61
6.4.2	Dokumenty zabezpečení .....	63
6.5	BEZPEČNOST TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ OBJEKTU .....	64
6.5.1	Kontroly zařízení ve společných částech.....	64
6.5.2	Kontroly zařízení v prostoru jednotek .....	68
6.5.3	Školení obsluhy na zařízeních ve společných částech.....	70
6.5.4	Stavební úpravy .....	71
6.5.5	Ostatní provozní zabezpečení.....	72
6.6	ANALÝZA PROSTŘEDÍ BYTOVÉHO DOMU.....	74
<b>7</b>	<b>ASPEKTY OCHRANY A ZABEZPEČENÍ NA ÚROVNI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....</b>	<b>77</b>
7.1	STANOVY.....	77
7.1.1	Domovní řád.....	78

7.2	ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....	78
7.3	PLNĚNÍ ZÁKONNÝCH POVINNOSTÍ .....	79
7.3.1	Povinnost SVJ vůči rejstříkovému soudu .....	79
7.3.2	Povinnost SVJ vůči finančnímu úřadu .....	80
7.4	SPRÁVCE SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ .....	80
7.5	SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE .....	81
7.6	ZASTOUPENÍ ČLENA SVJ .....	81
7.7	PŘÍSPĚVKY A ZÁLOHY.....	81
7.7.1	Bankovní účet SVJ .....	81
7.7.2	Platební morálka členů společenství vlastníků.....	83
7.7.3	Financování nákladů na společných částech.....	84
7.8	POJIŠTĚNÍ.....	84
7.8.1	Pojištění v rámci SVJ.....	85
7.8.2	Pojištění v rámci vlastníka jednotky.....	86
7.9	OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ .....	86
7.9.1	Archivace dokumentů.....	88
7.10	ANALÝZA PROSTŘEDÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....	89
<b>8</b>	<b>ANALÝZA OCHRANY A ZABEZPEČENÍ MODELOVÉHO BYTOVÉHO DOMU .....</b>	<b>94</b>
8.1	MODELOVÝ BYTOVÝ DŮM .....	94
8.2	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO DOMU.....	94
8.3	PROVOZNÍ ANALÝZA BYTOVÉHO DOMU .....	97
8.4	POPIS PROSTŘEDÍ DOMU.....	101
8.4.1	Perimetr budovy .....	101
8.4.2	Dveře a okna na plášti budovy .....	101
8.4.3	Vnitřní prostředí v budově .....	102
8.4.4	Revitalizace bytového domu .....	106
8.4.5	Výbor společenství .....	106
8.4.6	Smlouva o správě .....	107
8.4.7	Stanovy bytového domu .....	107
8.4.8	Povinnost SVJ vůči orgánům státní správy.....	107
8.4.9	Bankovní účet SVJ .....	108
8.4.10	Pojištění.....	108
8.5	OPATŘENÍ PRO ZVÝŠENÍ BEZPEČNOSTI.....	109
8.5.1	Opatření v oblasti bytového domu .....	109
8.5.2	Opatření v oblasti společenství vlastníků .....	109
8.6	NÁVRH VNITŘNÍ CERTIFIKACE MODELOVÉHO DOMU .....	111
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>115</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>116</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>119</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>121</b>
	<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>122</b>

## ÚVOD

Základní potřeba bezpečí je dána každému jedinci této planety. Bezpečný domov s tím beze zbytku souvisí. O takový domov musí proto každý jedinec pečovat tak, aby byl nejen teplem jeho domova, ale díky potřebným opatřením také bezpečným prostorem.

Pokud tuto potřebu rozšíříme na potřebu společnou, kolektivní, je úsilí na prováděná opatření bezpečného obydlí rozloženo v určitém poměru. Znamená to tedy nejen při vyšší počtu osob sdílení společného zájmu, ale také vyšší potřebu kontroly nad prováděnými opatřeními. Bydlení v bytových domech řízené společenstvím vlastníků tyto aspekty dokonale splňuje.

Desítky let v naší zemi žijí lidé v bytových domech. Hojnou část těchto let nebylo třeba, aby se společně podíleli na provozu svého bydlení. Díky převodům původních družstevních a obecních bytů, nárůstu další výstavby nových bytových domů, a splněním legislativních požadavků, jsou zakládána společenství vlastníků. Počet založených společenství vlastníků v České republice stále roste.

S převodem vlastnického práva vzniká každému vlastníku jednotky právo užívat předmět vlastnictví, ale také povinnost k tomuto předmětu vlastnictví, tedy bytové jednotce. V případě společenství vlastníků je kromě práva a povinností k jednotce vazba každého vlastníka, člena společenství vlastníků, k právům a povinnostem na společných částech bytového domu. Kromě bezpečnosti svého bytu tedy společně řešit také ochranu a zabezpečení celého bytového domu a organizace společenství vlastníků.

Cílem této diplomové práce je zpracovat ucelený manuál pro bezpečný provoz bytového domu vedeného společenstvím vlastníků z důvodu ochrany jednotlivých vlastníků bytových jednotek. Na tyto zpracované oblasti, oblast bytového domu a oblast společenství vlastníků, díky analýze rizik, sjednotit opatření bezpečného provozu těchto oblastí, a dále aplikovat na konkrétní modelový bytový dům. Výsledkem by měl být nejen přehled o současné situaci bezpečného provozu domu provozovaného společenstvím vlastníků, ale také opatření pro zlepšení bezpečnosti prostředí spolu s návrhem „Vnitřního certifikátu organizace“. Tento certifikát by mohl sloužit společenství vlastníků, a také jednotlivým členům, vlastníků bytových jednotek, k okamžité identifikaci bezpečného provozu dané organizace. Dále může být k dispozici potencionálním vlastníků, zájemcům o bydlení v daném bytovém domě, správcům nemovitosti, bankovním ústavům, pojišťovnám, realitním kancelářím, apod.

## I. TEORETICKÁ ČÁST

# 1 BEZPEČNOST A OCHRANA OSOB A MAJETKU

Dle Maslowovy pyramidy potřeb je potřeba bezpečí a jistoty jednou z nejzákladnějších lidských potřeb.

Z obecného hlediska je bezpečný ten, kdo není vystaven nebezpečí, popřípadě poskytuje ochranu před nebezpečím, nebo je nepochybný, zaručený, důvěryhodný.

Bezpečnost je a bude stále úzce spjatá s rozvojem lidstva, kdy v dějinách byl pojem bezpečnost vázaný na stabilitu politického systému, stabilitu krajiny, jistotu a spokojenost člověka. [1]

Ochrana a bezpečnost majetku a osob v českém právním řádu vychází z Listiny základních práva a svobod, na základě které jsou občanům České republiky zaručena základní lidská práva a svobody spočívající v nezadatelnosti, nezcizitelnosti, nepromlčitelnosti a nezrušitelnosti. Dále tato Listina zaručuje nedotknutelnost obydlí, osoby a jejího soukromí, ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromého a rodinného života, svobodu pohybu a pobytu, právo vlastnit majetek, ochranu před neoprávněným shromažďováním, zveřejňováním nebo jiným zneužíváním údajů o své osobě a také právo listovního tajemství. [2]

## 1.1 Základní terminologie bezpečnosti

### 1.1.1 Bezpečnost

Bezpečnost je takový stav referenčního objektu, kdy rizika plynoucí z hrozeb jsou minimalizována na přijatelnou úroveň. [1]

Bezpečnost byla historicky považována za stav, stav „bez péče“, stav klidu, v němž nebylo třeba přijímat opatření. V současné době je pojem bezpečnosti chápán obdobně jako stav referenčního objektu, ale podmínky pro funkci mohou být zajištěny vhodnými opatřeními (péčí), tedy prostřednictvím zabezpečení. [1]

### 1.1.2 Safety / Security

Safety a security se obvykle překládají jako bezpečnost a zabezpečení. Anglosaské prostředí, na rozdíl od českého a slovenského jazyka, používá těchto pojmů k označení bezpečnosti.

Rozdíl obsahu pojmů je v záměrnosti či nahodilosti hrozeb, vůči nimž je ochrana zajištěna:

- safety – ochrana vůči nahodilým hrozbám nedbalostního, nespolehlivého či přírodního charakteru,
- security – ochrana vůči záměrným hrozbám (kriminální živly, terorismus, hacking atd.) [1]

### 1.1.3 Referenční objekt

Nejčastějším a nejvýznamnějším referenčním objektem je stát, který je jediným legitimním vykonavatelem síly. Referenčním objektem může být také individuuum, rodina, komunita, firma nebo jiné nestátní celky. Všechny z výše uvedených entit dodržují v každodenním životě určité postupy a pravidla chování, jejichž prostřednictvím usilují o zajištění své bezpečnosti. [3]

### 1.1.4 Aktivum

Aktivem rozumíme vše, co má pro referenční objekt nějakou hodnotu, která může být zmenšena působením hrozby. Vůči působení hrozby se aktivum vyznačuje určitou zranitelností, která může být minimalizována zavedením adekvátních bezpečnostních opatření. [3]

### 1.1.5 Hrozba

Hrozbou rozumíme vlastnost, sílu, událost, aktivitu nebo osobu, která působí buď přímo na aktivum, nebo na bezpečnostní opatření s cílem získat přístup k aktivu. Základní charakteristikou hrozby je její úroveň, jež je hodnocena podle třech základních faktorů:

- nebezpečnost – schopnost hrozby způsobit škodu,
- přístup – pravděpodobnost, že hrozba svým působením získá přístup k aktivu,
- motivace – zájem iniciovat hrozbu vůči aktivu. [3]

Z hlediska působení zdrojů hrozeb, můžeme hrozby zařadit do dvou kategorií:

- vnější hrozby – hrozby neovlivnitelné, můžeme u nich pouze tlumit důsledky působení (politické, ekonomické, sociální, technologické, legislativní, ekologické),
- vnitřní hrozby – hrozby ovlivnitelné, kdy můžeme příčiny působení minimalizovat či dokonce eliminovat (procesní či projektové, personální, věcné). [3]

### 1.1.6 Zranitelnost

Zranitelnost představuje nedostatek, slabinu nebo stav analyzovaného aktiva, které může hrozba využít pro uplatnění svého nežádoucího vlivu. Zranitelnost je stanovována podle dvou základních faktorů, a to citlivostí (náchylnost aktiva být poškozeno danou hrozbou) a kritičností (významnost aktiva pro analyzovanou organizaci). [3]

### 1.1.7 Riziko

Riziko vyjadřuje možnost určité pravděpodobnosti vzniku události, která je nežádoucí z bezpečnostního hlediska. Riziko má subjektivní charakter a je odvoditelné z konkrétní hrozby. [1]

Bezpečnost a riziko jsou spjité nádoby. Vysoká míra bezpečnosti znamená nízké riziko a naopak, ať je to v oblasti bezpečnosti osob, majetku, prostředí, životního prostředí, objektů, které se nachází pod zemí, na zemi, anebo nad zemí. [1]

Pojem riziko se používá na vyjádření míry bezpečnosti. Má charakter kvalitativní nebo kvantitativní. Je pojítkem pro všechny systémy, od jednoduchých technických, přes biologické, až po složité socioekonomické systémy. [1]

### 1.1.8 Zbytkové riziko

Zbytkové riziko je takové riziko, které nebylo ošetřeno nebo stále zůstává i po zavedení bezpečnostních opatření. Mělo by být natolik nízké, aby nepřesáhlo referenční úroveň rizika (zakotveno v legislativě, standardech, oborových normách, stanoveno danou organizací), a také by mělo být pro organizaci natolik přijatelné, aby nebylo třeba zavádět další opatření za účelem snížení. [3]

### 1.1.9 Bezpečnostní opatření

Bezpečnostní opatření představují proces nebo prostředek navržený za účelem minimalizace působení rizika, což může být dosaženo:

- snížením zranitelnosti aktiva,
- eliminací zdrojů hrozeb,
- snížením pravděpodobností výskytu mimořádné události,
- snížením závažnosti dopadu mimořádné události. [3]



### 1.1.10 Bezpečnostní metrika

Každá oblast bezpečnosti na určení konkrétního stavu bezpečnosti používá vlastní metriku. Měřitelnost procesů či změn se uskutečňuje prostřednictvím času. Proto všechny metriky bezpečnosti přímo nebo nepřímo souvisí s časem. [1]

## 1.2 Oblast chráněného zájmu

### 1.2.1 Vlastnictví

Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. [2]

Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. [2]

Vlastnické právo upravuje Nový občanský zákoník oproti občanskému zákoníku z roku 1964 ve shodě s jeho významem základního lidského práva, kdy je třeba jednat takovým způsobem, aby každý jedinec chránil své vlastnické právo a současně nerušil výkon práv ostatních osob. Toto právo je tedy ústavně chráněným lidským právem. Vlastnické právo však současně i zavazuje. S vlastnictvím je spojena i odpovědnost vlastníka, kdy každý vlastník musí vykonávat své právo s ohledem na ostatní vlastníky a účastníky právnických vztahů, např. v sousedských vztazích. [4]

### 1.2.2 Ochrana vlastnického práva

Obecně platí, že svoboda každého končí tam, kde začíná svoboda těch druhých. Platí to i o vlastnickém právu, kdy každý vlastník má na své právo ochranu, ale nemůže svého práva využívat tak, že by tím škodil ve výkonu vlastnického práva jiných osob. V případě neoprávněného zásahu do vlastnického práva má vlastník právo na svou obranu veřejnoprávními prostředky u státních orgánů, jako např. stavebního úřadu, aj. Dále vlastník může využít možnosti bránit se proti zásahu do jeho práv za použití procesních prostředků, tedy žalobou u věcně či místně příslušného soudu. Vlastnické žaloby lze rozdělit do dvou skupin:

- reivindikační žaloby – žaloba na vydání nebo vyklizení věci,
- negatorní (zápůrčí) žaloby – žaloba na upuštění od jiných neoprávněných zásahů a žaloba na odstranění následků.

Speciální skupinou žalob na ochranu vlastníka jsou žaloby určovací, které se uplatňují pro hrozící újmy. [4]

### 1.2.3 Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví je vlastnický vztah více osob k jedné věci. Tento institut byl v minulosti předmětem kritiky a bylo odborníky doporučováno, aby se spoluvlastnictví v praxi používalo spíše v menší míře, jelikož zákon nepamatoval na případné neshody mezi spoluvlastníky. [4]

Spoluvlastnictví nelze chápat v tom smyslu, že každý spoluvlastník má vlastnické právo k určité části věci. Každý spoluvlastník vlastní celý předmět spoluvlastnictví. Spoluvlastníci mají tedy věc „dohromady“. [4]

### 1.2.4 Ochrana spoluvlastnického práva

Spoluvlastníci mohou na obranu proti třetím osobám, jež zasahují do jejich vlastnického práva, použít stejné prostředky obrany, jako může použít výlučný vlastník. Žalobu proti rušení vlastnického či spoluvlastnického práva je možné podat pouze jedním ze spoluvlastníků, jelikož není spravedlivé trpět rušení vlastnického práva, když ostatní spoluvlastníci toto rušení tolerují. [4]

## 1.3 Referenční objekt

### 1.3.1 Obytná budova

Stavba určená pro trvalé bydlení, ve které alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadají na byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů (nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací). Člení se na bytové nebo rodinné domy. [12]

### 1.3.2 Bytový dům

Bytový dům je stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. [13]

Ve vztahu k obytné budově zahrnuje tento termín stavby pro bydlení o čtyřech a více bytech, přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace. [12]

### 1.3.3 Bytová jednotka

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Pojem jednotka tedy v sobě zahrnuje nejenom samostatně oddělenou část domu (tj. byt) ale i to, co bylo dříve pojmenováno jako spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku. Pojem jednotka se tedy fakticky skládá ze dvou prvků, a to prostorově oddělené části domu a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti. Základem je tedy vymezení pojmu jednotky a bytového spoluvlastnictví jako prostorově oddělené části domu v podobě bytu. [4]

#### *Bytové spoluvlastnictví*

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Toto spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. [8]

#### *Jednotka*

Jednotka je věc nemovitá. Vznikne výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami. Vzniká zápisem do veřejného seznamu, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Zápisem vznikne i v případě ujednání spoluvlastníků při oddělení ze spoluvlastnictví či při jeho zrušení a vypořádání, nebo při ujednání manželů při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. [8]

Jednotka také může vzniknout v případě rozhodnutí soudu při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění. [8]

### ***Spoluvlastnictví jednotky***

Vlastník jednotky může právo k jednotce rozdělit na podíly. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Totéž platí i v případě manželů, jež mají jednotku ve společném jmění (SJM). [8]

#### **1.3.4 Společné části nemovité věci**

Zákonem je stanoveno, že společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy slouží vlastníkům jednotek společně. Za společné části lze každopádně považovat pozemek, na kterém je dům postaven, věcné právo, které vlastníkům zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu, včetně hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, tak i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Totéž platí i v případě, že se určitá část přenechá některému z vlastníků jednotky k výlučnému užívání. [4]

Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, trafostanice, domovní kotelna a další stavby. [12]

### ***Společné části domu***

Dle NOZ jsou tímto zejména:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce, základy domu, obvodové stěny domu,
- střecha (včetně izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů, venkovních a vnitřních svodů),
- komíny, zápraží, schody, vchody, vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, okna včetně okenic, výkladní skříně,
- balkony, lodžie, terasy, atria, včetně dveří z balkonů, lodžií a teras (pokud jsou tyto části přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- domovní kotelny, místnosti výměňkových stanic, včetně technických zařízení a součástí,

- výtahy, včetně evakuačních a požárních výtahů, auto-výtahů a auto-plošin, vnější požární schodiště,
- půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje, místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- bazény a prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce,
- obvodové stěny prostorově ohraničující byt, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu (stěny, sloupy, pilíře),
- podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě. [12]

Dále:

- přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvod odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpust',
- rozvody el. energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- rozvody TV a SV včetně stoupajících šachet až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, pokud nejsou instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel a uzávěrů,
- v případě centrálního vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na topení,
- protipožární zařízení, nouzové osvětlení, osvětlení společných částí,
- zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu,
- systém rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a další příslušenství domu nezbytné k provozu domu a užívání jednotek. [12]

### 1.3.5 Podíl na společných částech

Výše podílu na společných částech mohou být určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, nebo mohou být vymezeny jako stejné, tedy bez ohledu na jejich velikost, povahu a umístění. Záleží tedy na dohodě. Pokud není podíl na společných částech vlastníky

jednotek určen dle výše uvedeného, stanoví se velikost podílů podle podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Součet všech těchto podílů se musí rovnat jedné a zapisuje se do katastru nemovitostí. [4]

### ***Způsob výpočtu podlahové plochy***

Pro výpočet podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt. Totéž platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor. [12]

Půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu (stěny, sloupy, pilíře, komíny, aj.) tvoří **podlahovou plochu bytu** v jednotce. [12]

Výpočtová podlahová plocha bytu se uvádí v m<sup>2</sup> a zaokrouhluje na jedno desetinné místo (pět setin m<sup>2</sup> a více směrem nahoru, k méně než pěti setinám m<sup>2</sup> se nepřihlíží). [12]

### **1.3.6 Prohlášení**

Prohlášení je jednostranné právní jednání, kterým vzniká bytové spoluvlastnictví, tj. jsou vymezeny jednotky a definovány další zákonem vymezené náležitosti. V prohlášení musí být uvedeny alespoň:

- údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
- údaje o jednotce, a to zejména:
  - pojmenování o označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,
  - určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze, popřípadě s určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,
  - velikosti podílů na společných částech.
- jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich. Je zapotřebí přiložit

i půdorys všech podlaží, popřípadě schémata určující polohu bytů a společných částí domu, dále údaje o podlahových plochách bytů. [8]

### 1.3.7 Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci. Z toho mu tedy dále plynou práva a povinnosti. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části. Na základě tohoto práva však nesmí ztížit výkon práv jinému vlastníku jednotky ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Povinností vlastníka jednotky je i povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Vlastník jednotky má povinnost zajistit dodržování těchto pravidel osobami, kterým umožnil přístup do domu či bytu. [4]

Dále má vlastník jednotky povinnost udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Stejně tak i společné části, které má ve výlučném užívání. [4]

Vlastník jednotky má právo na informace. Osoba odpovědná za správu domu mu na základě žádosti má povinnost sdělit adresu a jméno kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. Musí mu také umožnit náhled do všech smluv uzavřených ve věcech správy a také účetních dokladů, jelikož vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří. [4]

Vlastník jednotky má povinnost přispívat na správu domu a pozemku. Výše jeho příspěvku se určí zpravidla v závislosti na velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. Dále zákon uvádí povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na služby a jeho oprávnění na to, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala. [4]

Nový vlastník má za povinnost oznámit prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu a pozemku ostatním vlastníkům jednotek v domě, že je vlastníkem s uvedením své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Toto platí pro každou osobu, která v jednotce bydlí po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. [4]

Informační povinnost platí pro lhůtu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl (mohl dozvědět), že je vlastníkem jednotky. Tato informační povinnost platí taktéž pro oznamování všech změn nahlašovaných údajů. Vlastník je taktéž povinen sdělit jméno a adresu osoby, které přenechává jednotku k užívání. [4]



Pokud vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, osoba odpovědná za správu domu má právo vstoupit do bytu za účelem ověření, zda stavebními úpravami nedochází k ohrožení, poškozování nebo změně společných částí. Vlastník jednotky má povinnost zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto spoluvlastníky nebo společenstvím vlastníků a jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo v části, která slouží k jeho výlučnému užívání, umožnit do nich přístup. Stejnou povinnost má vlastník i při instalaci, údržbě a kontrole zařízení sloužících k měření spotřeby vody, plynu, tepla apod. [4]

## 2 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

„Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.“ [8]

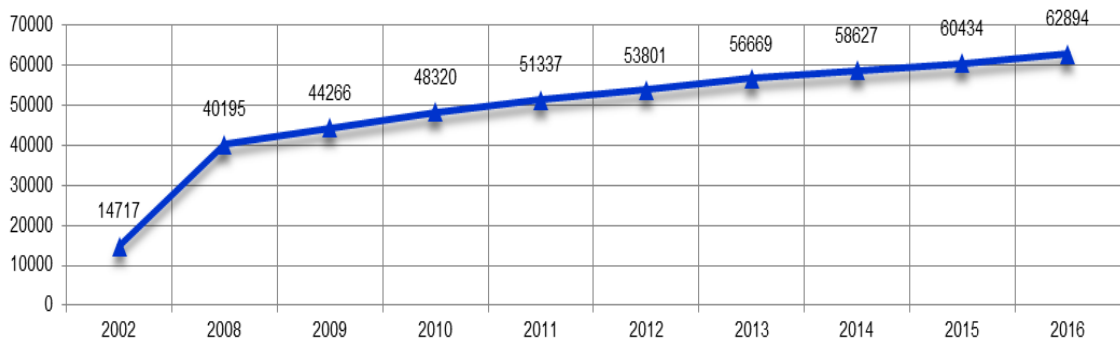
Zákon dále uvádí, že společenství vlastníků (SVJ) nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. [8]

Na základě níže uvedených časových řad dle Českého statistického úřadu o počtu společenství vlastníků v České republice je vidět, že v souvislosti s rekonstrukcí českého soukromého práva počet založených společenství vlastníků stále narůstá. Právní úprava společenství vlastníků se přesunula zrušením zákona o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.) do nového občanského zákoníku (NOZ), který zároveň zrušil vzorové stanovy. [11]

Kraj Region	2002	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Hl. m. Praha	1536	5969	6838	7665	8357	8975	9675	10225	10726	11207
Středočeský	1360	3640	4091	4456	4760	4994	5271	5441	5633	5884
Jihočeský	865	2748	3070	3327	3529	3690	3869	4009	4075	4202
Plzeňský	1791	3134	3352	3540	3637	3718	3842	3929	4032	4175
Karlovarský	1558	2771	2910	3009	3098	3154	3247	3304	3358	3438
Ústecký	1234	2922	3147	3439	3686	3830	3983	4064	4150	4288
Liberecký	410	1548	1708	1852	1952	2061	2162	2223	2273	2352
Králové- hradecký	507	2039	2252	2448	2603	2748	2862	2931	2996	3090
Pardubický	571	1814	1945	2158	2274	2343	2420	2462	2547	2643
Vysočina	709	1614	1790	1969	2081	2177	2314	2376	2452	2552
Jihomoravský	1109	3612	4073	4647	5089	5469	5940	6297	6612	6931
Olomoucký	742	2303	2478	2682	2807	2916	3042	3119	3177	3281
Zlínský	915	2136	2289	2468	2599	2705	2792	2855	2904	3012
Moravsko- slezský	1410	3945	4323	4660	4865	5021	5250	5392	5499	5839
Celkem/Total	14717	40195	44266	48320	51337	53801	56669	58627	60434	62894

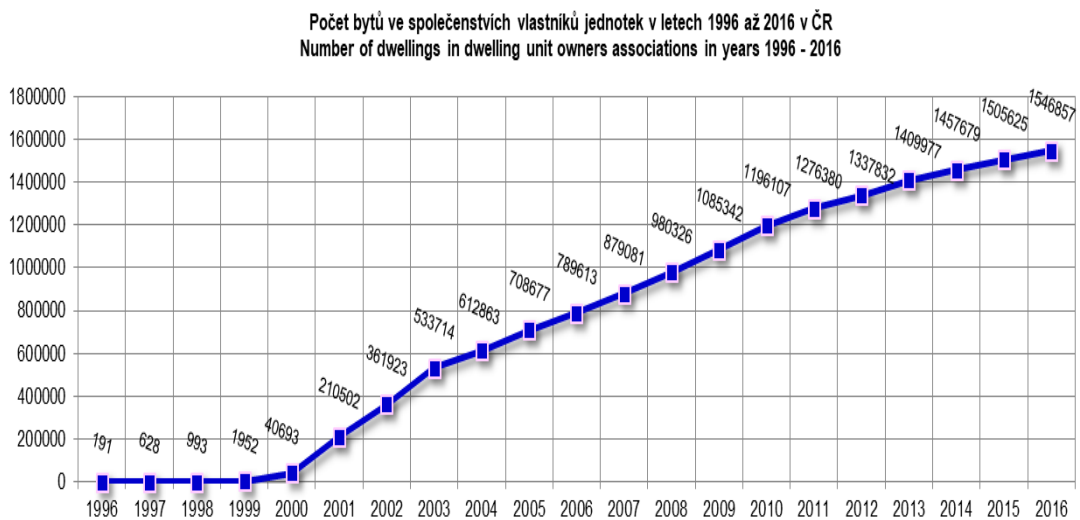
Obr. 1. Společenství vlastníků dle krajů v ČR, 2002 – 2016.

[Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)]



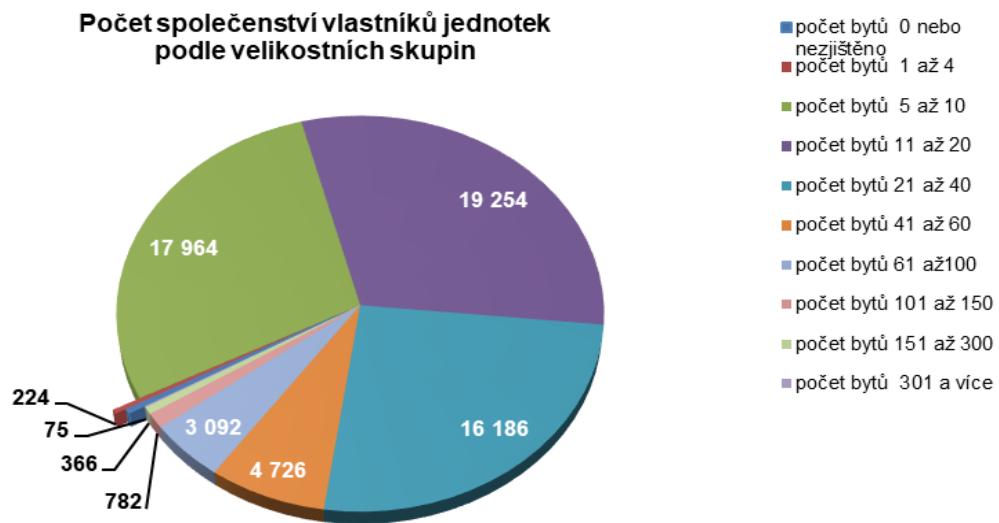
Obr. 2. Společenství vlastníků v ČR, 2002 – 2016.

[Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)]



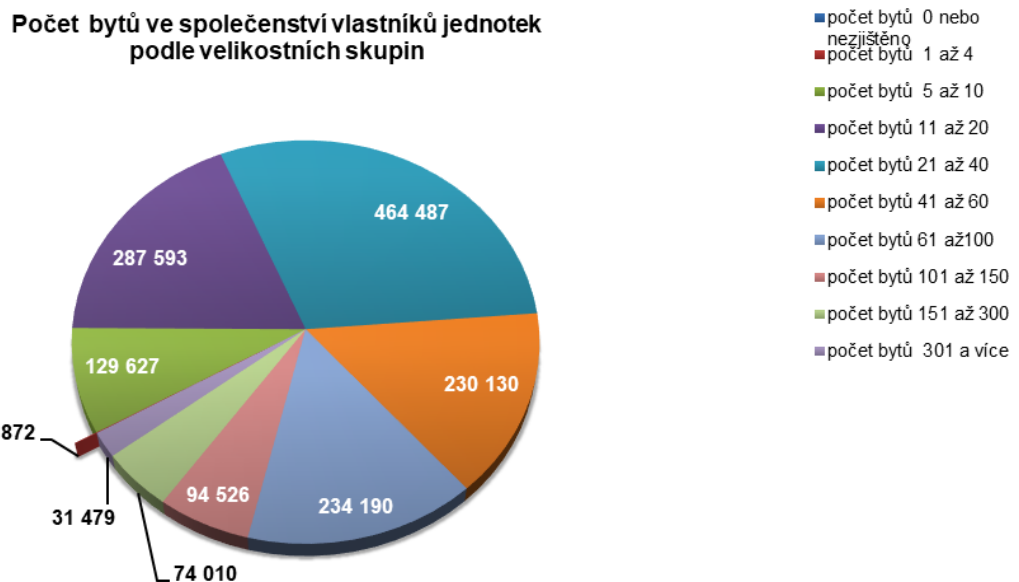
Obr. 3. Počet bytů v SVJ v ČR, 1996 – 2016.

[Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)]



Obr. 4. Počet SVJ v ČR podle velikostních skupin, 2016.

[Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)]



Obr. 5. Počet bytů v SVJ v ČR podle velikostních skupin, 2016.

[Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)]

## 2.1 Správa domu a pozemku

Správa domu a pozemku (správa společných částí) zahrnuje vše, co náleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některého vlastníka. [4]

V případě jakéhokoliv dluhu společenství vlastníků ručí jeho člen za daný dluh v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Kdežto v domě bez SVJ odpovídá za dluhy vlastníků v plném rozsahu tak, jako kdyby za to sám zodpovídal. [8]

### 2.1.1 Správce společné věci

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je primárně společenství vlastníků. Výkonem správy může být také určen takzvaný správce společné věci, a to těmito způsoby:

- uvedením přímo v prohlášení vlastníka,
- stane se jím automaticky vlastník jednotky, který má nadpoloviční vlastnický podíl na společných částech domu, pokud nebyl správce přímo uveden v prohlášení vlastníka,
- pokud takový vlastník neexistuje, volí osobu správce vlastníci jednotek, a to prostou většinou hlasů přítomných vlastníků.
- ustanovením do funkce, kdy je správce na návrh některého z vlastníků odvolán soudem. [4]

Správce má právní postavení příkazníka. Musí spoluvlastníkům správu vyúčtovat, dále mu také náleží náhrada účelně vynaložených nákladů. [8]

Správce je v podstatě chápán jako zmocněnec, který svou činnost vykonává na základě příkazní smlouvy. [4]

Důvod pro zavedení institutu správce společné věci je to, že správa společné věci všemi spoluvlastníky dohromady nebývá leckdy vhodná, zejména při vyšším počtu spoluvlastníků s tím, že výhodnější bývá zřízení správce společných věcí. Tím může být osoba stojící mimo okruh spoluvlastníků anebo také některý ze spoluvlastníků. Může to být jak fyzická, tak i právnická osoba. [4]

## 2.2 Založení a vznik společenství vlastníků

Společenství vlastníků vzniká zakladatelským právním jednáním. Jde o akt schválení stanov společenství vlastníků, a to formou veřejné listiny. [8]

Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku, kdy zákon ukládá povinnost vzniku společenství vlastníků v domě s nejméně pěti jednotkami, které jsou ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. [8]

Je-li v domě méně než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek. [8]

SVJ vzniká okamžikem jeho zápisu do veřejného registru – rejstříku společenství vlastníků jednotek. Teprve okamžikem zápisu do tohoto rejstříku SVJ skutečně vzniká. Bez tohoto zápisu SVJ nevznikne. [4]

Návrh na zápis SVJ se podává elektronicky vyplněním formuláře uveřejněného na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti. [4]

### 2.2.1 Stanovy společenství vlastníků

Stanovy společenství vlastníků jsou forma veřejné listiny, čili forma notářského zápisu. Zákon uvádí povinné náležitosti, které musí splňovat:

- název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.
- členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, dále způsob jejich uplatňování,
- určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, také způsob svolávání, jednání a usnášení.
- určení prvních členů statutárního orgánu,
- pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. [4]

## 2.3 Orgány společenství vlastníků

Dále NOZ uvádí, že:

- nejvyšším orgánem společenství vlastníků je *shromáždění*,
- výkonným orgánem společenství je *statutární orgán*, a to buď kolektivní (výbor), nebo o jednom členu (předseda společenství vlastníků).

Na základě stanov lze zřídit *kontrolní nebo rozhodčí komisi*, jež ovšem nemá působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu. [8]

### 2.3.1 Shromáždění

Shromáždění je tvořeno všemi vlastníky jednotek, kdy každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Pokud je však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Shromáždění má právo se usnášet a přijímat rozhodnutí. [8]

Pro to, aby bylo shromáždění usnášení schopné, je nutné, aby přítomní vlastníci disponovali většinou existujících hlasů. Počet hlasů odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu. K přijetí usnesení shromáždění je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon požadují vyšší počet hlasů. Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastupovat, pokud to připouštějí stanovy. [4]

Statutární orgán společenství svolává k zasedání shromáždění minimálně jednou do roka, a to pozvánkou, ke které by měly být připojeny podklady vztahující se k pořadu zasedání, tj. program zasedání a jednotlivá témata řešení, tak aby každý z vlastníků měl možnost se s nimi seznámit. [4]

### 2.3.2 Rozhodnutí mimo zasedání

Rozhodnutí mimo zasedání (*per rollam*), respektive korespondenční forma přijetí mimo zasedání shromáždění. Návrh musí být učiněn v písemné formě a musí obsahovat stanovené náležitosti – návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení, dále také lhůtu, do které se musí vlastník jednotky vyjádřit, což je 15 dní, pokud stanovy neurčí jinak. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, kdy může být stanovami hlasovací kvórum zpřísněno. Výsledek hlasování *per rollam* oznámí statutární orgán vlastníků v písemné formě, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.[8]



### 2.3.3 Statutární orgán

Statutární orgán je výbor, pokud stanovy neurčí, že je statutárním orgánem předseda společnosti vlastníků. Navenek jedná za výbor předseda výboru nebo výborem pověřený člen výboru. V případě písemné formy, jako právního úkonu za SVJ, je zapotřebí podpisu pověřeného předsedy výboru a dalšího člena výboru. [8]

## 2.4 Členství v orgánech společnosti vlastníků

### 2.4.1 Členství ve společnosti vlastníků

Členství ve společnosti vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. [8]

### 2.4.2 Členství ve statutárním orgánu

*„Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.“ [8]*

Pro splnění výše zmíněných podmínek platí:

- loajalita – nekonání ve vlastní prospěch,
- potřebné znalosti a pečlivost – informované jednání v zájmu obhajitelnosti,
- péče řádného hospodáře – povinnost k náhradě škody z výkonu funkce. [8]

Podmínka péče řádného hospodáře je u obchodních korporací také uváděna tzv. pravidlem podnikatelského úsudku, které umožňuje posoudit danou podmínku rozhodování faktorem hospodářského rizika. [9]

Členství ve statutárním orgánu je podmíněno způsobilostí dle živnostenského zákona, tzn., že se musí jednat o osobu plně svéprávnou a bezúhonnou. [10]

## 2.5 Zrušení společnosti vlastníků

Společnost vlastníků se ruší dnem zániku vlastnictví ke všem jednotkám v domě. Lze je také zrušit rozhodnutím, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V případě zrušení SVJ se neprovádí likvidace, jeho práva

a povinnosti přecházejí dnem zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. [8]

## 2.6 Platby členů společenství vlastníků

V souladu s NOZ přispívají vlastníci jednotek *příspěvek na správu domu a pozemku* pokud není určeno jinak dle odpovídajícího podílu na společných částech, tj. dlouhodobá záloha určená na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu. Součástí tohoto příspěvku je odměna osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, dále odměna na vedení účetnictví, ekonomické a technické služby, aj. [8]

Zároveň vlastníci hradí *zálohu na služby*, tj. krátkodobá záloha na úhradu ostatních nákladů. Z těchto záloh je hrazena např. elektrická energie ve společných prostorech, plyn, vodné, stočné, internet, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, čištění jímek, provoz rozhlasového a televizního signálu, provoz vlastní kotelny, náklady na pojištění, službu správcovské společnosti, službu banky, atd. Předepsané platby jsou povinni vlastníci jednotek poskytovat pravidelně. [8]

## 2.7 Legislativa v provozu společenství vlastníků

### Základní legislativa

- *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*, který 1. 1. 2014 nabyl účinnosti, je součástí tzv. rekodifikace soukromého práva. V souvislosti s nabytím účinnosti došlo ke zrušení zákona o vlastnictví bytů, kterým bylo do té doby společenství vlastníků jednotek upravováno. Tímto krokem byly zrušeny taktéž vzorové stanovy.

### Ostatní legislativa

- *Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)*,
- *Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)*,
- *Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí*,
- *Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon*,
- *Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám*,
- *Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon*,

- *Zákon č. 406/2000 Sb.*, o hospodaření energií,
- *Zákon č. 563/1991 Sb.*, o účetnictví,
- *Zákon č. 67/2013 Sb.*, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty,
- *Zákon č. 451/2001 Sb.*, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony,
- *Zákon č. 304/2013 Sb.*, o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob,
- *Nářízení vlády č. 366/2013 Sb.*, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- *Vyhláška č. 372/2001 Sb.*, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
- *Vyhláška č. 504/2002 Sb.*, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví,
- *Vyhláška 269/2015 Sb.*, o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, atd.

### 3 BEZPEČNOST OBJEKTU

Jednou z významných oblastí běžného života v rámci zajištění bezpečnosti je ochrana objektů a fyzická bezpečnost. Má-li si subjekt zajistit bezpečnost, musí být známy základní hrozby, které mohou způsobit újmu. Mezi základní hrozby v současné době patří činnost kriminálních živlů či jiných osob, jejichž cílem je zcizení, neoprávněné nakládání, poškození nebo úplné zničení chráněných aktiv. [6]

Způsob provedení či naplnění hrozby určuje opatření, jimiž se zajišťuje ochrana proti jejich účinku. Ochrana z obecného hlediska představuje vytvoření bezpečnostního prostředí pro daný subjekt. Samotná ochrana představuje návrh a sladění všech dostupných prostředků, které zajistí požadovanou či definovanou bezpečnost. [6]

Jedním ze základních opatření fyzické bezpečnosti je klasická ochrana prostřednictvím přírodních překážek, staveb, mechanických zábranných systémů a prostředků. Jde o nejčastěji používaná bezpečnostní opatření, která dále plní řadu dalších funkcí, a to právní, společenskou, estetickou, aj. [6]

Cílem mechanických zábranných systémů je primárně odradit narušitele od jeho úmyslu kriminální čin provést, či alespoň zpomalit jeho provedení. Jelikož se ale jedná o překonatelné bezpečnostní opatření, je důležité použít další prvky bezpečnosti. Mezi takové patří technická a fyzická ochrana. [6]

#### 3.1 Ochrana majetku

Bezpečnostní opatření, realizovaná ve formě systému fyzické bezpečnosti, jsou schopna potencionálního narušitele odradit od jeho činu, zamezit jeho provedení, popřípadě jej zpomalit při zcizení aktiv.

Systém fyzické bezpečnosti objektu zpravidla zahrnuje:

- režimová opatření,
- fyzickou ochranu (činnost fyzické ostrahy),
- technickou ochranu (technické prostředky systému fyzické bezpečnosti). [6]

### 3.1.1 Režimová opatření

Režimová opatření představují procesní naplnění bezpečností politiky subjektu. Cílem těchto opatření je stanovit zásady, pravidla, oprávnění při pohybu osob v prostorách daného objektu. Jedná se o organizačně administrativní opatření a postupy, které směřují k zajištění požadovaných podmínek pro smysluplnou funkci zabezpečovacího systému a jeho sladění s provozem chráněného objektu. Významným prvkem v této oblasti je kontrola vstupu (přístupový systém). [6]

### 3.1.2 Fyzická ochrana

Zajištění fyzické bezpečnosti je v daném případě plněno činností fyzické ostrahy, kdy je určenou a speciálně připravenou osobou zajišťována bezpečnost chráněných aktiv. Daná osoba je svojí trvalou či dočasnou přítomností v objektu organizace schopna zajistit v souladu s režimovými opatřeními ochranu aktiv. Fyzická ochrana bývá prováděna strážnými, hlídači, hlídací službou či policisty. Většina organizací zajišťuje svoji fyzickou ochranu prostřednictvím jiného právního subjektu, zpravidla soukromou bezpečnostní službou. Celkově patří tato forma ochrany k nejnákladnějšímu způsobu zajištění bezpečnosti. [6]

### 3.1.3 Technická ochrana

Technické prostředky fyzické bezpečnosti představují základní bezpečnostní opatření fyzické bezpečnosti objektu. Technické prostředky mají za cíl odradit narušitele od jeho činu, případně významně ztížit činnost a prodloužit dobu jeho přístupu k chráněným aktivům. Mezi základní technické prostředky fyzické bezpečnosti patří mechanické zábranné systémy (dveře, zámky, ploty, mříže, apod.) a elektronické bezpečnostní systémy (kontroly vstupu, elektronická požární signalizace, kamerové systémy, poplachové zabezpečovací a tísňové systémy). [6]

## 3.2 Systém fyzické bezpečnosti

Cílem optimalizace bezpečnostního systému objektu je zejména vymezení principů, uplatněných při jeho návrhu a realizaci. Jedním z těchto principů je princip vícestupňovosti ochrany. Základem je vymezení stupňů při zajištění fyzické bezpečnosti představující určité

hranice či oblasti, které musí narušitel překonat při postupu v objektu k předmětu jeho zájmu. Těmito základními stupni ochrany jsou:

- perimetrická ochrana,
- plášťová ochrana,
- prostorová ochrana,
- předmětová ochrana. [6]

### **3.2.1 Perimetrická ochrana**

Perimetrická ochrana značí souhrn bezpečnostních opatření fyzické bezpečnosti, které jsou uplatněny na obvodu pozemku (parcely) chráněného objektu a v prostoru mezi jeho hranicí a chráněným objektem. Perimetr bývá vymezen přírodními nebo umělými bariérami, např. plot, zeď, vodní tok, aj. Cílem perimetrické ochrany je zejména odstrašení, odhalení a zpoždění narušitele. [6]

### **3.2.2 Plášťová ochrana**

Plášťová ochrana představuje souhrn bezpečnostních opatření fyzické bezpečnosti realizovaných na plášti chráněného objektu. Cílem této ochrany je odstrašení, znemožnění průchodu, zpoždění a odhalení narušitele. Jedná se zejména o stěny, okna, dveře, zámky a zámkové systémy, mříže, bezpečnostní fólie, kamerové systémy, detektory narušení, aj. [6]

### **3.2.3 Prostorová ochrana**

Opatření prostorové ochrany jsou realizována ve vnitřních prostorách budovy, zejména na chodbách, schodištích a v místnostech. Tuto ochranu tvoří dveře, mříže, zámky a zámkové systémy, kamerové systémy, systémy kontroly vstupu a poplachové zabezpečovací systémy s detektory narušení. Cílem této ochrany je zpoždění a odhalení pohybu narušitele uvnitř daného objektu. [6]

### **3.2.4 Předmětová ochrana**

Tato ochrana představuje opatření vedoucí k zamezení zcizení a neoprávněné manipulaci s chráněnými aktivy. Chráněnými aktivy jsou z jakéhokoliv důvodu cenné, fyzické předměty (objekty). Předmětovou ochranu tvoří vitríny, skleněné tabule, kamerové systémy a poplachové zabezpečovací systémy. [6]

## 4 BEZPEČNOSTNÍ POSOUZENÍ OBJEKTU

Bezpečnostní posouzení objektu je vysoce odborná činnost, k jejímuž uskutečnění je třeba využití analýz či prognóz. [6]

### 4.1 Bezpečnostní analýza

Existuje mnoho analytických metod. Před tím, než začneme něco analyzovat, je nutné si ujasnit základní pojmy, které jsou zastoupeny téměř v každé analýze rizik. Každá analýza sleduje dva cíle, a to:

- čím je v analyzovaném případě specifikováno riziko,
- jak riziko kvantifikovat. [6]

**Aktivum** je jakákoliv entita, která má hodnotu pro zabezpečovaný subjekt. Aktiva lze rozdělit na hmotná (nemovitosti, cenné papíry, šperky, elektronika, aj.) a nehmotná (informace, know-how, aj). Aktivem může být sám subjekt, jelikož hrozba může působit na celou jeho existenci. [6]

**Riziko** je kvantitativní a kvalitativní vyjádření ohrožení, stupeň, nebo také míra ohrožení.

Pojem **hrozba** je událost či aktivita, respektive osoba, která stojí za vznikem jedné ze jmenovaných činností nebo se jiným způsobem podílí na vzniku škody. Z hlediska působení zdrojů hrozeb na organizaci můžeme klasifikovat hrozby do dvou kategorií:

- hrozby vnější – neovlivnitelné (politické, ekonomické, sociální, technologické, legislativní, ekologické)
- hrozby vnitřní – ovlivnitelné (procesní /projektové, personální, věcné). [3] [6]

**Zbytkové riziko** je takové riziko, které nebylo ošetřeno nebo stále zůstává i po zavedení bezpečnostních opatření. Toto riziko by mělo být natolik nízké, aby nepřesáhlo referenční úroveň rizika a pro danou organizaci by mělo být natolik přijatelné, aby nebylo potřeba zavádět další bezpečnostní opatření za účelem jeho snížení. [3]

**Referenční úroveň** rizika znamená zvolenou a široce akceptovatelnou hranici úrovně rizika, která je buď zakotvena v legislativě, standardech a oborových normách, nebo byla stanovena danou organizací. [3]

**Protiopatření** je postup, proces, procedura či jakýkoliv prvek, který je navržen pro zmírnění působení hrozby či její případnou naprostou eliminaci, snížení zranitelnosti nebo dopadu



hrozby. Protiopatřením je prevence vzniku škody a je charakterizováno dvěma parametry, a to mírou efektivnosti a náklady potřebnými k zavedení těchto protiopatření. [3] [6]

**Bezpečnostní opatření** je určitý proces nebo prostředek, který je navržen za účelem minimalizace působení rizika, čehož může být dosaženo:

- snížením zranitelnosti aktiva,
- eliminace zdrojů hrozeb,
- snížením pravděpodobnosti výskytu mimořádné události,
- snížením závažnosti dopadu mimořádné události. [6]

## 4.2 Řízení rizik

Riziko je součástí běžného života člověka. Analýza rizik nám pomáhá rizika vnímat, omezovat a chápat. Poskytuje vstup do posuzování rizik a rozhodnutí o tom, zda je třeba rizika ošetřit, vhodnost výběru a posouzení ošetření a strategii, která nám pomůže dojít až k samotnému nejvhodnějšímu ošetření rizik. Díky vhodně zvolené metodě pro posouzení rizik je dále pracováno s identifikovanými riziky. Jsou pro ně určeny následky a jejich pravděpodobnost výskytu. Výsledná rizika jsou dále eliminována nebo uvedena na přijatelnou (akceptovatelnou) míru. [3]

Proces řízení rizik musí být nedílnou součástí řízení organizace. Musí být zakotven v kultuře a praxi organizace. Tento proces řízení se sestává z pěti základních podprocesů, což je komunikace a konzultace, vymezení souvislostí, posuzování rizik (identifikace, analýza a hodnocení rizik), zvládání rizik, a naposled monitorování a přezkoumání procesu. [3]

### *Komunikace a konzultace*

Plán komunikace a konzultace je nástrojem pro výměnu informací mezi zainteresovanými stranami a pro zprostředkování zpráv, které jsou pravdivé, přesné, srozumitelné a založené na důkazech. Zainteresované strany si vytváří úsudky o rizicích na základě toho, jak tato rizika vnímají. Toto vnímání rizik se může měnit v důsledku rozdílů hodnot, potřeb, předpokladů, pojetí a zájmů zainteresovaných stran. Dané úsudky by měly být zjištěny, zaznamenány a vzaty v úvahu při rozhodovacím procesu. [3]

### *Vymezení souvislostí*

Vymezení souvislostí vychází z plánů komunikace a konzultace a souvisí se zjištěním interních a externích faktorů, které jsou významné pro danou organizaci a měly by být v procesu řízení rizik brány v úvahu. **Externí souvislosti** souvisí s vnějším prostředím organizace – prostředí politické, ekonomické, sociální, technologické, legislativní, ekologické a konkurenční. **Interními souvislostmi** je chápáno vnitřní prostředí organizace. Proces řízení rizik by měl být v souladu s kulturou, procesy a strukturou organizace. Jedná se o cokoli uvnitř organizace, co může ovlivnit způsob, jakým bude organizace riziko řídit. Další krok při vymezení souvislostí je **vymezení hranice řízení rizik**, kdy organizace nadefinuje cíle, strategie, jejich rozsah a faktory těchto činností, procesů nebo částí organizace, pro danou aplikaci řízení rizik. Posledním krokem je **stanovení kritérií pro hodnocení rizik** (riziková kritéria). Tato kritéria odráží hodnoty, cíle a zdroje organizace. Některá kritéria mohou být odvozena od zákonných požadavků či požadavků, ke kterým se organizace zavázala. [3]

### *Posuzování rizik*

Vymezení souvislostí je podkladem pro posouzení rizik. Zahrnuje tři základní činnosti:

- **identifikace rizik** (identifikace a stanovení aktiv, identifikace hrozeb a jejich zdrojů),
- **analýza rizik** (proces pochopení rizik, která je třeba zvládnout, jaké jsou nejvhodnější strategie a metody pro zvládnání rizik),
- **hodnocení rizik** (založeno na výsledcích analýzy rizik, jedná se o komparaci úrovní rizik stanovených během analýzy s kritérii pro hodnocení rizik stanovenými při vymezení souvislostí). [3]

Obecně lze celý postup **analýzy rizik** při zabezpečení objektů shrnout do následujících bodů:

- stanovení hranice analýzy rizik,
- identifikace aktiv a hodnoty aktiv,
- identifikace rizik,
- hodnocení rizik, zranitelnosti a pravděpodobnosti jevu,
- optimalizace a snižování rizik. [3]

Při stanovení hranice analýzy se vychází ze záměrů managementu, případně z bezpečnostní politiky organizace. **Identifikace aktiv** spočívá ve vytvoření soupisu všech aktiv nacházejících se uvnitř hranice analýzy rizik. Souvisí s tím optimalizace a snižování rizika, kdy riziko je nutné snižovat na takovou úroveň, kdy se výdaje na jeho snížení stávají neúměrnými ve srovnání s příslušným omezením rizika. Samotné posuzování hodnoty aktiva je založeno na velikosti škody způsobené zničením či ztrátou aktiva. Obvykle se při stanovení hodnoty aktiva vychází z jeho nákladových charakteristik, mohou to být ale i charakteristiky výnosové. Následuje **identifikace rizik**, která se provádí výběrem těch, které by mohly ohrozit alespoň jedno z aktiv. Identifikovaná rizika se mohou rovněž modelovat. Každé riziko se hodnotí vůči každému aktivu samostatně. Vhodné je nejdříve provést orientační analýzu rizik pro rozhodnutí se o následné volbě metody pro velkou analýzu rizik. [3]

Každopádně při identifikaci rizik vždy postupujeme na základě stanovených cílů a rizik, kdy nejdříve identifikujeme rizika z hlediska procesního (způsobená lidským faktorem). Tato rizika jsou považována za mnohem nebezpečnější. Následně identifikujeme rizika z hlediska strukturálního (způsobená chybou technickou či strukturální). [3]

Rizika v oblasti ochrany osob a majetku z **hlediska procesního** vznikají v procesu specifickém pro dané prostředí a objekt. Jedná se např. o nespokojeného zaměstnance, úmyslné činy ve snaze způsobit materiální škodu, apod. Naopak v případě rizik z **hlediska strukturálního** se jedná o identifikaci rizik vzniklých na perimetru objektu, dále na plášti, rizik prostorové a předmětové ochrany. Dále v každé etapě lze identifikovat rizika klasických a mechanických zábranných systémů, rizika elektrických a elektronických zabezpečení, rizika režimové ochrany, postupně až ke zbytkovým rizikům. [3]

**Hodnocení rizik** je činností, jež napomáhá při rozhodování o tom, která rizika musí být přednostně zvládnána. Vychází z výsledků analýzy rizik. Stanovuje se přijatelnost rizik a jejich prioritizace. Pokud riziko nespĺňuje stanovená kritéria, musí být zvládnáno. Rozhodnutí při zvládnání rizika musí brát zřetel na přípustnou odchylku u rizik vznikajících ve vnějším prostředí organizace. Dané rozhodnutí by mělo být učiněno v souladu se zákonnými či jinými přijatými požadavky. Může následovat další provedení analýzy, může být rozhodnuto neřešit zvládnání rizik (udržování stávající regulace rizika, souvisí s postojem organizace k rizikům a jejich kritériím). [3]

### *Zvládání rizik*

Jde o činnost zahrnující výběr jedné nebo více možností minimalizace rizik a jejich implementaci. Zahrnuje proces posouzení zvládání rizik a následné rozhodnutí, zda zbytkové riziko je přijatelné nebo není. Pokud se jedná o nepřijatelné riziko, je potřeba provést nové zvládání rizika a posoudit jeho účinnost. Konečné zbytkové riziko by mělo odpovídat úrovni stanovených kritérií pro hodnocení rizik. Zvládnout riziko jde:

- retencí rizika,
- redukcí rizika,
- transferem rizika,
- vyhnutí se riziku,

kdy při výběru nejvhodnější možnosti by mělo být bráno ve zřetel udržování rovnováhy mezi náklady, úsilím spojeným s implementací a dosažené přínosy s ohledem na zákonné a jiné požadavky, sociální odpovědnost a ochranu životního prostředí. Zásadní je pro výběr možnosti závislost mezi výší pravděpodobnosti výskytu a závažností dopadu dané hrozby. [3]

### **4.3 Metody analýzy rizik**

Analytické metody se rozdělují dle způsobu vyjádření používaných veličin. Jde o metody kvalitativní a kvantitativní. Kvalitativní metody se vyznačují tím, že rizika jsou vyjádřena v určitém rozsahu. Např. jsou obodována <1 až 10> nebo určena pravděpodobností <0;1> nebo slovně. Úroveň je určována obvykle kvalifikovaným expertním odhadem. Kvalitativní metody jsou jednodušší a rychlejší, ale více subjektivní. Kvantitativní metody jsou založeny zpravidla na matematickém výpočtu rizika z frekvence výskytu hrozby a jejího dopadu. Jsou také mnohem přesnější. Rozhodující jsou při výběru metody zejména cíle, které mají být použitím dané analýzy rizik dosaženy, a to včetně účelu, aktiv, pro koho je analýza určena a objemu investice. [3]

Předběžná analýza rizik se provádí zpravidla ve formě kvalitativní analýzy pro zjištění klíčových aktiv a následného výběru metod analýzy. Podrobnější analýza může být rovněž kvalitativní, nebo naopak kvantitativní, a to dle schopností a potřeb hodnotitelů. [3]

Kvalitativní metody:

- metoda Delphi – metoda účelových interview,
- brainstorming – bouře mozků,
- Check List Analysis - analýza pomocí kontrolního seznamu,
- výběrová metoda zařízení pro kvantitativní hodnocení rizika (Purple Book),
- What-If - co se stane, když?
- PHA - předběžná analýza ohrožení,
- ETA - analýza stromu událostí,
- Safety Audit - bezpečnostní kontrola,
- HAZOP - analýza ohrožení a provozuschopnosti,
- SWOT analýza, aj.

Kvantitativní metody:

- FTA - analýza stromem poruch,
- QRA - analýza kvantitativních rizik procesu,
- HRA - analýza spolehlivosti lidského činitele. [6]

#### 4.4 Certifikace objektů

V některých státech EU se uskutečňuje certifikace domů a bytů vhodně zabezpečených proti vloupání. Např. ve Velké Británii je kladen důraz na zabezpečení nově budovaných domů. Efektivita programu není dostačující z nedostatku centrální koordinace a státní podpory. Certifikaci často provádí policejní sbory a stanovují si vlastní, kolikrát i odlišné normy a kritéria. [17]

Certifikace rodinných domů a bytů je rozšířena i v Holandsku, u většiny nově budovaných domů a bytů. Představuje kombinaci certifikace bezpečnosti bytu, domu a okolního prostředí. [17]

V České republice jsou v rámci programu „Bezpečná lokalita“, který je garantován Ministerstvem vnitra, Policií ČR, Asociací technických bezpečnostních služeb Grémium Alarm (dále „AGA“) a Českou asociací pojišťoven (dále „ČAP“), k dispozici užitečné informace a rady k ochraně majetku a osob. Pro širokou veřejnost jsou tyto informace k mání ve formě různých skládaček, publikací, apod. Uvedený program je zaměřen na vazbu

mezi soukromým a veřejným sektorem, na pozitivní přístup k vlastnímu i společnému majetku.

#### 4.5 Certifikace výrobků zabezpečení

Každý výrobek mechanických zábranných systémů (MZS) musí splňovat souhrn vlastností a znaků, které mu dávají schopnost uspokojovat předem stanovené nebo předpokládané potřeby, což nazýváme *jakostí výrobků* (dle ČSN ISO 8402). Nástroj, který je na základě ČSN EN 45011 spotřebiteli k dispozici, je prokázání shody identifikovaného výrobku s předepsanou normou, a to díky činnosti třetí strany prokazující certifikovanou jakost. Platný *certifikát shody* je ukazatelem o splnění požadavků na výrobek. [5]

Méně průkazné je pouze odzkoušení s následným vydáním *osvědčení*. Takový výsledek zkoušky se vztahuje pouze na zkoušený výrobek a není sledováno třetí stranou. [5]

#### *Prohlášení o shodě a ES prohlášení o shodě*

Prohlášení o shodě je písemné ujištění výrobce nebo dovozce o tom, že výrobek splňuje požadavky technických předpisů platných v ČR, a také že byl dodržen stanovený postup při posouzení shody.

- *Regulovaná a neregulovaná sféra*

Do regulované sféry jsou řazeny tzv. stanovené výrobky, a to dle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů. Jde o výrobky, které představují zvýšenou míru ohrožení oprávněného zájmu. Patří sem např. plynové spotřebiče, tlakové nádoby, ochranné pomůcky, aj. U těchto výrobků musí být před jejich uvedením na trh posouzena shoda.

V neregulované sféře jsou zahrnuty výrobky, které nepředstavují zvýšenou míru ohrožení oprávněného zájmu. Takové výrobky musí splnit pouze obecné požadavky bezpečnosti.

- *Harmonizovaná a neharmonizovaná sféra*

Tyto oblasti je třeba rozlišit v rámci regulované sféry díky členství České republiky (ČR) v Evropské unii (EU). V harmonizované oblasti jsou technické požadavky na výrobky při uvádění na trh stanoveny jednotně pro všechny členské státy, tj. díky osvědčení *ES prohlášení o shodě*. V neharmonizované sféře jde naopak o tzv. *institut vzájemného uznávání*. [14]

### *Označení CE*

Prohlášení o shodě je dokument, kterým výrobce dokladuje, že správně posoudil shodu výrobku s požadavky příslušných nařízení vlády. Tento dokument je nutnou podmínkou uvedení výrobku na trh. Výrobce vydává EU prohlášení o shodě (CE) na základě posouzení daného výrobku s požadavky konkrétního nařízení vlády – NV (direktivy). [25]



*Obr. 6. Prohlášení o shodě, CE.*

[Zdroj: <http://ezu.cz/produkty/prohlaseni-o-shode-ce/>]

### *Certifikace výrobků zabezpečení*

Certifikace výrobků je vyšší stupeň prokázání jeho shody s příslušnými normami a předpisy, než jen pouhé odzkoušení. Certifikace znamená pro výrobky lepší podmínky pro uznání na trhu ze strany uživatelů, prodejců, pojišťoven, aj. V České republice se certifikací těchto výrobků zabývá společnost TEZOR TEST, s. r. o. v oblasti mechanických zábranných systémů, poplachových a tísňových systémů, a zařízení fyzického ničení nosičů informací nebo dat. Certifikované výrobky jsou poté označeny certifikačními štítky a značkami, které obsahují údaje o jejich bezpečnostní třídě, technických parametrech a příslušné dokumentaci. [22]



*Obr. 7. Příklad certifikace.*

[Zdroj: <http://www.trezortest.cz/>]

### *Certifikace výrobků v zahraničí*

Pro srovnání, například v Německu jsou akreditovány výrobky s logem „VdS“ německým akreditačním orgánem (Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH), a to pro oblast mechanického a elektronického zabezpečení, systémy kontroly vstupu, požární poplachové systémy, hasící přístroje, apod. Na trhu s bezpečností je bezpečnostní značka VdS považována za nejdůležitější certifikační značku. [21]

V poradenských centrech německé kriminální policie jsou vystavena zařízení, kterými lze odborně zajistit MZP. Produkty s logem „VdS“ jsou zárukou kvality. [16]



*Obr. 8. Příklad certifikace VdS.*

[Zdroj: [https://vds.de/fileadmin/vds\\_publicationen/vds\\_5474en\\_web.pdf](https://vds.de/fileadmin/vds_publicationen/vds_5474en_web.pdf)]



## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 5 CÍL OBLASTI OCHRANY A ZABEZPEČENÍ

*„Každý řetěz je tak silný, jak silný je jeho nejslabší článek.“*

Pocit bezpečí a jistoty významně ovlivňuje kvalitu života každého z nás. Nedostatek této potřeby v podobě ohrožení či narušení bezpečí jak osobního, tak majetku a domova vzniká škoda nejen hmotná, ale též škoda v podobě zřetelného vlivu na psychiku člověka.

Bezpečného domova, respektive bezpečného bydlení, a ochrany svého vlastnictví může být docíleno za předpokladu, že lidé, v tomto případě členové společenství vlastníků, dostatečně zaměří svou pozornost na ochranu a zabezpečení svého společného majetku a domova.

Ve společenství vlastníků se jedná o formu zabezpečení na úrovni vlastnictví, bytového spoluvlastnictví, a také na úrovni bezpečnosti každého jedince, kterému daný objekt k bydlení poskytuje „střechu nad hlavou“. Při návrhu systému zabezpečení bytového domu je vždy nutno řešit objekt jako jedinečný projekt s ohledem na mnoho faktorů, které konečný výsledek mohou ovlivnit. Zabezpečení proti mimořádným událostem, může někdy přinášet výraznou úsporu výdajů, které jsou s případnými dopady rizik spojeny.

Pro souhrn možností potřebných k ochraně a zabezpečení vlastníků bytových jednotek ve společenství vlastníků jsem čerpala jak z vlastních zkušeností a zkušeností členů výboru společenství, legislativy, dostupné literatury a internetových zdrojů objasňující mi tuto oblast, a dále ze zkušeností a znalostí odborníků v dané oblasti – zejm. správce nemovitostí, požárního preventisty aj., a to na základě kvalitativních rozhovorů.

Cílem této práce je získat ucelený souhrn, obecný manuál, o provozu bytového domu vedeného společenstvím vlastníků pro ochranu jednotlivých vlastníků jednotek. Na základě zpracovaných oblastí, provozu bytového domu a provozu společenství vlastníků, je záměrem navázat analýzou nejpodstatnějších částí bezpečného provozu těchto oblastí a aplikace na modelový bytový dům. Výsledkem by měl být nejen přehled o současné situaci bezpečného provozu domu provozovaného společenstvím vlastníků, ale také opatření pro zlepšení bezpečnosti prostředí pro jednotlivé vlastníky jednotek spolu s návrhem „Vnitřního certifikátu“.

## 6 ASPEKTY OCHRANY A ZABEZPEČENÍ V BYTOVÉM DOMĚ

Cílem této části diplomové práce je vymezit jednotlivé oblasti bytových domů, které je třeba zabezpečit proti vlivu hrozeb působícím na ně, respektive na jejich obyvatele, a tím předcházet rizikům, která by mohla mít negativní dopad.

Každému takovému zabezpečení musí vždy předcházet bezpečnostně-technická obhlídka objektu. Jde o obhlídku nejen samotného domu, jeho jednotlivých částí, ale také jeho nejbližšího okolí. Každý bytový dům má svá specifika. Veškeré souvislosti ochrany a zabezpečení je třeba zvažovat v souvislosti s lokalitou, kde se objekt nachází, jak vysoká kriminalita je s touto lokalitou spojena, jaký typ obyvatel dům obývá, aj.

Při samotné obhlídce bytového domu je třeba brát v potaz prvky stavební vybavenosti, a to samotných obytných podlaží, ale i prostory chodeb, výtahů, schodišť, sklepních prostor, kotelen, garáží, apod. Jedná se o veškeré společné prostory, kde je uložen majetek vlastníků a nájemníků, kdy jsou v podstatě přístupné komukoliv a nejsou pod trvalou kontrolou. Může zde docházet ke krádežím, vandalismu, fyzickým útoků na osoby, ale také mimořádným událostem způsobeným nedodržováním stanovené legislativy, tj. nedodržováním požární ochrany, povinností na provozu technických zařízení, aj.

Analýzu slabých míst bytového domu je vhodné provést s přizváním odborníka, a s ním detailně prozkoumat potřeby, požadavky a možnosti samotných obyvatel (vlastníků) objektu. Odborný náhled je možné využít z řad např. preventivních informačních skupin Policie ČR, bezpečnostních agentur, pojišťoven, aj.

### 6.1 Mechanické zábranné systémy

Mechanické zabezpečení objektu je základní ochranou, bez které se neobejde žádný objekt k bydlení. S prvky MZS v případě zabezpečení bytových domů musíme pracovat jak na perimetru, na plášti, tak i v prostoru objektu. Součástí je taktéž předmětová ochrana předmětů důležitých jak pro SVJ, tak i pro každého obyvatele domu. Pro instalaci předmětů MZS je nutné se zaměřit na produkty a výrobky s certifikací, a to nejen z důvodu kvalitního zabezpečení v každé oblasti MZS, ale také pro případ mimořádné události, kdy je potřeba brát v úvahu např. neplnění pojistné události pojišťovnou, trestněprávní odpovědnost členů výboru SVJ, aj.

### 6.1.1 Specifikace mechanických zábranných systémů dveří

MZS jsou základem ochrany objektu. Instalace elektronického zabezpečení nikdy nenahradí pevné zámky a další mechanickou ochranu. Pouze ji doplňuje. Při instalaci MZS je potřeba zvážit všechny části, které mohou ovlivnit nefunkčnost celku.

Tabulky níže obsahují přehled o dveřních komponentech a komponentech dveřních křídel, spolu se specifikací jednotlivých prvků, které mohou výrazným způsobem ovlivnit bezpečnost objektu. Každá i sebemenší část ovlivňuje konečný výsledek zabezpečení.

Tab. 1. Přehled dveřních komponentů. [19] [20]

Komponenty dveří	Specifikace komponentů
<b>Ostění</b>	Část stavebního prvku, kam se připevňují dveřní zárubně.  Je to buď nosný nebo příčný panel, zděné nebo nosné příčky, dřevěný panel, aj.  Správná montáž má vliv na celkovou odolnost vstupního prostoru.
<b>Zárubeň</b>	Je konstrukce ohraničující průchodní dveřní otvor a slouží k zavěšení dveřního křídla.  Ve starých bytech bývají zárubně dřevěné, pobyté prkny. Funkce takové zárubně je z bezpečnostního hlediska nedostatečná.  Zárubně ocelové závěsy přivařené k rámu a zapadací plech je nahrazen vyřezanými otvory. Zárubně mají dokonalé kotvení, ale rámy jsou duté a je možné je překonat roztažením ve střední části. Nutné vyplnit svislé díly zárubně řídkým betonem.
<b>Závěsy</b>	„Pantý“ jsou součástí dveřního křídla i zárubně. Pozornost by měla být věnována upevnění pantů a jejich zajištění proti vysazení dveří např. zarážkou.  Slabé závěsy je třeba zesílit zadními svorníky, které zapadnou do příslušných vybrání v zárubni. Přídavné svorníky jsou složeny ze dvou dílů (destičky s kovovými čepy a z protikusů s vybráním pro dveřní zárubeň). Zásadou je namontovat vždy nejméně dva tyto zadní svorníky.
<b>Dveřní křídla</b>	Domovní a bytové dveře se nabízejí v různých bezpečnostních třídách. Běžně stačí třetí bezpečnostní třída, nejvyšší třída je určena pouze pro mimořádně exponované zóny.  U dveří záleží na materiálu, ze kterého jsou vyrobeny a jakými MZP jsou opatřeny.

Tab. 2. Přehled komponentů dveřních křídel. [17] [20]

Komponenty dveřních křídel	Specifikace komponentů
<b>Zámek</b>	<p>Zadlabací zámky jsou základním vybavením zámkového systému.</p> <p>Zámky musí být odolné proti násilí, vrtání, opatřeny bezpečnostní pojistkou zabráňující odemykání závory zámku uzamčených dveří při násilném vylovení cylindrické vložky.</p>
<b>Cylindrická vložka</b>	<p>Bezpečnost takové vložky spočívá v překrytém profilu vstupního otvoru pro klíč a použitím bezpečnostních prvků, které ji chrání před vyhmatáním planžetou, odvrtáním, rozlomením, vytržením cylindru nebo jeho zaražením.</p> <p>Zhotovení klíče k vložce by mělo být jistěno předložením bezpečnostní karty od originálního výrobce.</p> <p>Existují vložky, které se ovládají jak klíčem, tak elektronicky (kódová klávesnice, magnetická karta, dálkový tlačítkový spínač). Tyto vložky lze montovat do libovolných zadlabacích zámků.</p>
<b>Kování</b>	<p>Standardním kování vybavené dveře mají jen krátký, asi 2 mm tlustý plech, který je v rámu přichycen pouze dvěma krátkými vruty.</p> <p>Bezpečnostní kování musí dostatečně chránit zámek před poškozením, vložka nesmí přečnívat kování, na venkovní straně nesmí být viditelné přichytné šrouby. Kování je vyrobeno z legovaných ocelí či běžných kovů, ale s ocelovými vložkami. Je odolné proti odtržení, navrtání, zlomení, odšroubování a má kryty na vstupní otvor klíče.</p>
<b>Přídavný zámek</b>	<p>Zdvojuje bezpečnost vstupních dveří, vložku nelze rozlomit, vyhmatat.</p> <p>Přídavný zámek je připevněn na vnitřní straně dveří a umožňuje ovládání z obou stran dveří.</p> <p>Může být také jako pouhá zástrčka zevnitř bytu místo uzamykání hlavního zámku.</p> <p>Pro ochranu osob uvnitř bytu je možné použít přídavný zámek opatřený řetízkem, nebo také kovový vymezovač vůle pootevření dveří (vymezovací šterbiny).</p>
<b>Dveřní závora</b>	<p>Bezpečnostní závory příčné nebo celoplošné jsou významným zabezpečením vstupních dveří bytu, jež chrání dveře před násilným vyražením, před roztažením zárubní, před vysazením z venkovní strany a u dvoukřídlých dveří i před vyháčkováním.</p>
<b>Panoramatické kukátko</b>	<p>Významnou součástí dveří je i kukátko. Slouží k pozorování osob přede dveřmi, kdy zobrazuje prostor i těsně přede dveřmi pod úrovní kukátka.</p>

Čím dál častěji se můžeme setkat s prvkem MZS, který je využíván zejména v prostorech s velkým počtem osob. Jedná se o panikové kování, jež umožňuje otevření dveří a vstup do únikových prostor. Každé takové kování musí mít certifikát společně s všeobecným stavebním posudkem. O povinnost umístění panikového kování většinou rozhoduje projektant nebo architekt. Buď je v podobě panikové hrazdy nebo panikové kliky, a to dle počtu osob v budově. [23] [24]

### 6.1.2 Specifikace mechanických zábranných systémů oken

Při instalaci MZS u oken a skleněných ploch je potřeba zvážit všechny části, které mohou ovlivnit nefunkčnost celku.

Tabulky níže obsahují přehled o základních, doplňkových, přídatných a bezpečnostních komponentech oken, a specifikaci jednotlivých prvků.

Tab. 3. Přehled základních okenních komponentů. [19] [20]

Základní komponenty	Specifikace komponentů
<b>Rám</b>	Dobré uchycení do ostění dostatečně dlouhými kovovými skobami.
<b>Okenní překlady a parapety</b>	Nesmí být mezera mezi zdí a oknem, vyzdění musí být až k rámu.
<b>Okenní křídla</b>	Při velké ploše je doporučováno dělení konstrukcí svislými sloupci nebo vodorovnými poutci.
<b>Závěsy</b>	Pevné a bezpečné uchycení jak v rámu, tak i v okenním křídle, tj. na kov přivařené, na dřevo zadlabané a fixované vruty.  Okna v místě závěsů mohou být posílena např. pomocí pojistek proti nadzdvížení.
<b>Sklo</b>	K zasklívání se používá nejčastěji ploché či tabulové sklo o tloušťce 3mm, které je jednoduše rozbíitelné.  Ke zvýšení bezpečnosti je doporučováno užít bezpečnostních fólií a bezpečnostních vrstvených nebo tvrzených skel.
<b>Uzávěry a kování</b>	Kvalitních uzávěrů a kování by mělo být použito hlavně u přízemních oken skleněných výplní.

Tab. 4. Přehled doplňkových okenních komponentů. [19] [20]

Doplňkové komponenty	Specifikace komponentů
<b>Bezpečnostní fólie</b>	<p>Lepí se na vnitřní stranu skla. Tyto fólie jsou velmi slabé (0,05-0,2mm), čiré, průhledné (propustnost 90% světla).</p> <p>Omezují vstup neoprávněných osob, zamezují prohození předmětů, chrání před účinky tlakové vlny při výbuchu, zpomalují šíření požáru, chrání před tepelnými ztrátami a UV zářením.</p> <p>Lepí se na vnitřní strany skla a musí zasahovat až po okraj skla do tzv. polodrážky okenního křídla.</p>
<b>Uzamykatelné uzávěry a kliky</b>	<p>Uzamykatelný systém s cylindrickou vložkou odolný proti vyhmátání planžetou, dá se sjednotit s dalšími bytovými vložkami s použitím jednotného klíče.</p> <p>Prodávají nejrůznější dodatečné kování, které se šroubují na rámy zevnitř.</p> <p>Namontování uzamykatelné kliky se provede prostou výměnou za starou kliku.</p>
<b>Dodatečné kování</b>	Šroubují se na rámy zevnitř
<b>Táhlové závory a zámky</b>	Pomocí kliky se dají automaticky zamknout a odemknout.
<b>Dodatečné pojistky pro posuvné dveře</b>	Díky závoře umožňují nastavit několikacentimetrovou šterbinu pro větrání.

Tab. 5. Přehled přídatných okenních komponentů. [19] [20]

Přídavné komponenty	Specifikace komponentů
<b>Mříže</b>	<p>V přízemí lze instalovat také tento druh bezpečnostního prvku, je ale nutné respektovat stanovisko požární ochrany.</p> <p>Mříže by měly splňovat základní požadavky, tj. pevnost, ukotvení a velikost ok. Spoje tyčí nesmí být rozebíratelné (nejlepší je spojení svarem). Po materiální stránce nejlépe vyhovuje ocel.</p> <p>Nevýhodou mříží je snižování průchodu světla do místnosti. Lze to odstranit instalací mříží <i>posuvných a navíjecích</i>, kde jsou důležitým konstrukčním prvkem vodící lišty. Musí být řádně ukotvené do podkladu či zdiva tak, aby se nedaly vypáčit ani deformovat. Důležitá je i hloubka vodící drážky, která chrání mříž proti vypáčení či vysunutí. Většinou se umísťují zevnitř, a to pro lepší přístup a manipulaci. Ke spojení nůžkových částí jsou nevhodnější nerozebíratelné čepy. K uzamčení se využívají různé systémy s cylindrickými vložkami nebo kvalitní visací zámky, které splňují bezpečnostní kritéria</p>
<b>Rolety</b>	<p>Z hlediska bezpečnosti nejsou výrazným ochranným prvkem, ale už jejich přítomnost může znamenat určitou překážku.</p> <p>Mohou být z plastu, hliníku nebo oceli. Hliníkové rolety se montují dovnitř, u ostatních venkovních by měl být namontován alespoň jeden bezpečnostní zámek. Rolety mohou být na ruční či elektrický pohon. Chrání nejen proti vloupání, ale mají vlastnosti tepelně izolační, chrání proti hluku a prachu.</p> <p>Je možné je opatřit zámky, které zapadají závorami nebo čepy do lamel a brání tak nadzdvžení rolety.</p>
<b>Žaluzie</b>	<p>Ochrana nejen proti slunci, ale také proti nahlížení do objektu.</p>
<b>Panely</b>	<p>Zasouvací panely představují účinný bezpečnostní prvek. Mohou být dřevěné, kovové, z vrstveného skla. Panely mohou být umístěny vně nebo zevnitř.</p> <p>Jsou využívány hlavně v případě ochrany velkých skleněných ploch, a dále v momentě, kdy použití mříží je buď obtížné či neestetické.</p>



Tab. 6. Přehled bezpečnostních skleněných výplní. [20]

Bezpečnostní výplně skel	Specifikace komponentů
<b>Skla bezpečnostní tvrzená</b>	<p>Vyrábějí se technologií, která zajišťuje v celé ploše skla trvalé pnutí. Po překročení pevnostní meze se sklo rozpadne na velké množství drobných neostrých úlomků.</p> <p>Taková skla se vyrábějí v tloušťkách 3 – 12 mm (minimální rozměr 300 x 300 mm, maximální rozměr 2140 x 3600 mm).</p> <p>Bezpečnostní skla se využívají hlavně u dveřních výplní vnitřních dveří či výplní nejrůznějších otvorových konstrukcí staveb. Výhodou takových skel je nejen jejich mechanická pevnost, ale též tepelná odolnost, odolnost proti nárazu, bezpečnost při lomu.</p>
<b>Skla bezpečnostní vrstvená</b>	<p>Jde o vrstvení skel prokládaných fóliemi. Např. sklo – fólie – sklo, o tloušťkách 3 - 0,8 – 3 mm.</p> <p>Jejich výhodou je kromě ochrany osob proti krádežím, také ochrana před zraněním při rozbití, snížení oslnění, odráží teplo, absorbují zvuk, redukuje UV záření.</p> <p>Mezi bezpečnostní skla se řadí i skla odolná proti střelným zbraním (např. do suterénů domů).</p>

### 6.1.3 Obvodová ochrana bytového domu

Toto zabezpečení je třeba provést na obvodu pozemku (parcely) bytového domu a v prostoru mezi jeho hranicí a domem. Většina klasických bytových (panelových) domů v ČR vlastní kromě pozemku, na kterém dům stojí jen nevelký prostor kolem objektu. Přesto se vyskytují i domy, hlavně v nové výstavbě, které musí řešit ochranu a zabezpečení na perimetru důkladněji.

Základním prostředkem MZS na perimetru domu je **plot**, který jasně určuje hranici pozemku a zabraňuje vstupu nepovolaným osobám. Instalaci takového zabezpečení je jasně řešeno, co je veřejné a co náleží do vlastnictví soukromého. Součástí obvodového oplocení prostoru kolem bytových domů jsou **vjezdy a vstupy** a nejpoužívanějším řešením jsou v tomto případě **brány a branky**. [11]

V tomto případě se tedy SVJ může podle svých potřeb a požadavků rozhodnout jestli tuto hranici nechá bez vymezení, či využije instalaci plotu umělého nebo i živého. Živé ploty v podobě keřů či stromů mají spíš jen informační charakter (vizuální). Umělé ploty z různého stavebního materiálu už jsou překážkou k překonání.

Důležitým prvkem ochrany a zabezpečení, ač to tak úplně nevypadá, je udržování přehledného a čistého prostoru v okolí bytového domu. Pokud je upravené okolí objektu, je o to víc jasné, že může být počítáno s dobrým zabezpečením bytů a všímavými obyvateli.

Jakákoliv instalace prvku bezpečnosti na perimetru bytového domu musí brát v úvahu příjezd složek IZS. Není možné znemožňovat rychlou pomoc ze strany těchto složek.

#### **6.1.4 Plášťová ochrana bytového domu**

Zásadním krokem, který by měl být učiněn při vstupech do bytového domu, je zabezpečení dveří (vstupů) a oken. Instalací klasických MZS se dá zamezit nebo ztížit vniknutí do objektu nezvanými hosty, a tím neohrožovat obyvatele a jejich majetek.

##### ***Zabezpečení vstupu do domu***

Do samotného bytového domu mají přístup členové společenství vlastníků (vlastníci bytových jednotek), a dále nájemníci, pokud jsou některé z bytů pronajímány. Každá dospělá osoba z oprávněných zodpovídá za vpuštění cizích osob do domu.

Vchodové dveře mají být považovány za vizitku domu, která vypovídá nejen o domě samotném a jeho „kondici“, ale také o jeho obyvatelích. Takové dveře musí splňovat požadavky na odolnost proti nepříznivému počasí, extrémnímu zatížení při časté frekvenci používání, a také proti riziku jak úmyslného či neúmyslného poškození. Pokud vchodové dveře nesplňují prvky bezpečnosti je zapotřebí vybavit je dodatečně, nebo je vyměnit za nové bezpečnostní dveře.

Vchodové dveře mohou být z různých materiálů, např. z plastu, hliníku, dřeva, aj. Výběr samotného materiálu by měl být velmi dobře promyšlen s ohledem na požadovanou pevnost, odolnost, tepelně izolační vlastnosti a nízké nároky na údržbu.

Nejčastěji užívaným materiálem pro výplň dveří je sklo čiré či matné, nebo neprůhledná pevná výplň. Co se týče skla, většinou se nepoužívá sklo běžné, ale naopak bezpečnostní vrstvené, které je odolnější proti rozbití a méně se znehodnocuje.

Konečný vzhled dveří je na obyvatelích domu. Na jejich domluvě je nejen výběr varianty vzhledu, ale také výběr klik, výběr zámkového systému, aj.

Parametry hlavních vstupních dveří by měly být podmínkou pro pořízení ostatních vstupních dveří, tedy postranních dveří či dveří, které jsou přístupem z garáží do společných prostor domu.

### ***Zabezpečení zasklených ploch a oken***

Okna v bytech, sklepní a garážová okna, a dále otvorové výplně balkonů, teras a lodžii jsou snadno překonatelným místem a na jejich zabezpečení se často zapomíná. Při jejich ochraně jsou nejčastěji používány MZS, které musí být odolné proti násilnému vniknutí, ale nesmí být navíc zevně nedemontovatelné. Jedná se zejména o:

- ***skleněné výplně***, které jsou nejrizikovější oblastí s možným rizikem vniknutí do objektu. Největší důraz by měl být kladen na okna přízemních bytů, bytů ve zvýšeném přízemí a v 1. patře, a taktéž sklepní a garážová okna. Možnou ochranou je pořízení ***bezpečnostního skla*** nebo alespoň nalepení ***bezpečnostní fólie***.
- ***bezpečnostní fólie***, které patří v současné době k poměrně častému ochrannému prvku. Fólie nijak nenarušuje vzhled budovy. Instalaci takového prvku ochrany se zpevní celá prosklená plocha.
- ***uzávěry a kování***. Bezpečnost v této oblasti zvyšují uzamykatelné závěry a kliky. Okna je možné dále zabezpečit proti jejich vysazení a vytlačení ještě dalšími přídatnými prvky, jako jsou zámky, rozvorové kliky, okenní závory nebo panty.
- ***venkovní rolety***, které se stávají čím dál oblíbenějším ochranným prvkem. Rolety je možné doplnit zámky, a tím zvýšit jejich bezpečnost.
- ***mříže***, jež kromě bezpečnostní funkce mají také funkci estetickou. Kromě pevných mříží existují i pohyblivé, a to nůžkové, otvírací a rolovací. Rolovací mříže je možné kromě oken instalovat také na vstupy do budov, do garáží apod.
- ***zasklení balkonů a lodžii***, což je možno nechat provést posuvnými a uzamykatelnými skly. Většinou se užívají vrstvená skla. V případě využití tohoto prvku MZS je potřeba požádat příslušný stavební úřad o stavební povolení.
- ***balkonové dveře***, kterým by měla být věnována stejná pozornost jako vstupním dveřím. Zvýšení bezpečnosti lze dosáhnout instalováním uzamykacího systému.
- ***světlíky sklepních oken***, které mohou být slabým místem v zabezpečení pláště objektu. Důležité v této oblasti jsou dvě věci, a to pevnost roštu a ukotvení roštu. Mřížky by měly mít co nejmenší oka a kovové pletivo by mělo mít tloušťku nejméně 3 mm. Mřížkový rošt musí mít ochranu proti vyjmutí. [5]

### 6.1.5 Prostorová ochrana bytového domu

Prostorovou ochranou jsou v případě bytového domu myšleny veškeré společné prostory objektu, ale taktéž všechny bytové jednotky v domě. Na společenství vlastníků je, aby se dohodlo dle svých představ a možností na způsobu zajištění společných prostor v domě. Nutným zajištěním jsou:

- **dveře bytových jednotek**, kdy ideálním zabezpečením je pořízení kvalitních bezpečnostních dveří. Pokud je ale investice do bytových dveří pro majitele příliš vysoká, je nutností doplnit stávající dveře kvalitním uzamykacím mechanismem, což je *bezpečnostní zadlabací zámek, bezpečnostní cylindrická vložka a bezpečnostní kování*.
- **dveře sklepních prostorech**, které uzavírají místnosti se samotnými sklepy či sklepními kójemi. Měly by splňovat nejméně základní prvky bezpečnosti, tedy bezpečnostní zámek a kvalitní cylindrická vložka a kování. Klíče od společných prostor mají k dispozici všichni obyvatelé domu. V případě, že se jedná o prostor, ač společný, ale jeho bezpečnost je řešena samostatně (např. kotelna), je potřeba přesně určit, které osoby k tomuto prostoru mají přístup.
- **sklepy** jsou součástí bytu, která spočívá v samostatné místnosti (prostoru) v domě. Každý vlastník musí sám zvážit, jakými bezpečnostními prvky vybaví dveře takového sklepa.
- **sklepní kóje** není součástí bytu, je pouze vymezeným prostorem ve společné místnosti domu a patří do společné části domu. Váže se k němu pouze užívací právo jednoho ze členů SVJ. Sklepní kóje mohou být např. celokovové konstrukce, nebo z dřevěných latěk a zajištěné visacím zámkem. Jakákoliv varianta zabezpečení sklepních kójí závisí na rozhodnutí a domluvě členů SVJ.
- **čisté a průchodné prostory** jsou nemalým bezpečnostním prvkem při ochraně obyvatel bytového domu. Jedná se jak o samotné chodby, tak i uložení věcí v místnostech.

*Zabezpečení bytové jednotky* je v kompetenci každého vlastníka. Jelikož neexistuje absolutní zabezpečení domácnosti, měly by být prostředky zabezpečení instalovány nejen s uvážením, do jaké míry je třeba ztížit jejich zdolání, ale musí být brána v úvahu určitá hranice pro překonání, a to v případě možnosti vzniku mimořádné události, jako je požár, evakuace obyvatel, záchrana života či zdraví, aj.

Z hlediska vloupání jsou nejrizikovějším místem bytů dveřní a okenní stavební otvory. Kritickým místem dveřního prostoru jsou ostění, zárubeň (rám), závěsy (panty), dveře (dveřní křídla) a uzamykací mechanismy. Dalším vhodným bezpečnostním prvkem je doplnění dveří o další prvky bezpečnosti, jako např. přídavný zámek, dveřní kukátko, zvýšení odolnosti pantů dveří díky doplnění o kolíky proti vysazení dveří, aj. [5] [17]

### 6.1.6 Předmětová ochrana v bytovém domě

K samotné předmětové ochraně se využívají nejrůznější úschovné objekty, tj. úschovné schránky, domácí trezorky, aj. V bytových domech se můžeme setkat s prvky bezpečnosti:

- **bezpečnostní schránky na nouzové klíče**, které by měly být nedílnou součástí každého objektu k přehlednému uložení důležitých klíčů potřebných k přístupu do prostoru s hlavním uzávěrem plynu a vody, pro uložení rezervních klíčů, aj.
- **poštovní schránky**, které by měly odpovídat požadavkům na doručování pošty. Měly by splňovat standard kvality, ale také podmínky funkčnosti schránky. Norma ČSN EN 13 724 pro domovní listovní schránky je sice platná, ale nikoli závazná. Z hlediska funkce schránky jsou důležité a podstatné především rozměry. Základním rozměrem je velikost otvoru schránky pro vhoz poštovních zásilek.
- **skleněné vitríny**, které jsou uzamykatelné a jsou využívány zejména k vystavení informací, např. požární směrnice, průkazu energetické náročnosti budovy, domovního řádu, apod.
- **zabezpečený prostor pro potřeby SVJ**, který může sloužit k uložení důležitých záležitostí pro provoz SVJ. Jedná se o prostor či místnost, např. pro uložení důležitých dokumentů či umístění datové centrály pro kontrolu vstupu. Pokud bychom šli dopodrobna, může takovým prvkem předmětové ochrany být i místnost kotelny, výměňkové stanice, aj. Ve všech těchto případech přístup k takovým prostorům mají mít pouze osoby odpovědné, tj. např. členové výboru společenství, odpovědná obsluha kotelny, apod.
- **trezor**, jež je bezpečným úkrytem například pro cenné papíry, důležité dokumenty, cennosti, apod. Tento prvek ochrany může být využit jak pro potřeby SVJ (pokud se tak členové domluví), nebo pro potřeby jednotlivých obyvatel, kdy je na zvážení každého jedince, jestli si ve své bytové jednotce tento druh ochrany zvolí.

## 6.2 Poplachové zabezpečovací a tísňové systémy

Zatímco do bytu, kde jsou otevřené dveře, bez vyzvání nikdo nevstoupí, do společných prostor bytového domu s tím nemá většina problém. Jedná se o prostory, kde zdánlivě mohou všichni. Samozřejmě jiný pohled na to mají ti, kdo v domě bydlí a jsou tam doma. Jelikož bytové domy jsou brány spíš jako veřejný prostor, tak návrh pro ochranu a zajištění společných částí objektu musí být mnohem propracovanější.

*Poplachový zabezpečovací a tísňový systém* (dále „PZTS“) je dnes standardním vybavením bytů a domů. Zvyšuje účinnost MZS a slouží k signalizaci nebezpečí v domě. Může např. informovat o vniknutí do domu cizí osobou, o úniku plynu, zaplavení, apod. Tento nadstavbový systém MZS je v současnosti čím dál více využíván, jelikož propojuje uzavřený televizní okruh (CCTV), elektrickou požární signalizace (EPS), přístupové systémy, domovní telefony a veškeré vstupní/výstupní prvky, tj. otevírání dveří, oken, rolet, zjišťování teploty, atd. [6]

PZTS je finančně dostupnější než byl dříve. Samozřejmě záleží na tom, jestli se jedná o systém určený pro zabezpečení celého bytového domu nebo jen pro jeden byt. Samotné detektory tohoto systému mohou hlídat otevření dveří a oken, rozbití skleněné výplně, pohyb, požár nebo např. únik plynu. Ústředna vyhodnotí poplach a rozhodne o jeho vyhlášení. Moderní systémy se ovládají pomocí klávesnice zadáním kódu, přiložením čipové karty, ovládáním dálkovým ovladačem. V současné době jsou trendem biometrické čtečky otisků prstů. [18]

U oken a prosklených vchodových dveří lze hlídat rozbití skleněných výplní s použitím akustických detektorů tříštění skla. Tyto detektory společně s detektory otevření zabezpečují plášťovou ochranu objektu. Prostorová ochrana v objektu může být dále zajištěna pohybovými detektory (PIR), které zaznamenávají pohyb člověka v prostoru. Na trhu jsou k dispozici různé modely použití, např. pro dlouhé úzké chodby, na strop, imunní vůči pohybu zvířat, atd. Dalšími detektory, které nelze opomíjet jsou detektory optické nebo tepelné požární detekce jako ochrana před nebezpečím požáru nebo výbuchu. Pokud je k topení nebo vaření využíván plyn, mělo by být samozřejmostí použití detektoru úniku plynu signalizující nebezpečí sirénou s upozorněním ústředny. [18]

Informace o každém poplachu je předána majiteli na mobil SMS zprávou a poplachové volání. Mobilním telefonem lze alarm na dálku i ovládat, zjišťovat stav poplachu, ovládat

spotřebiče v domácnosti. O konkrétním poplachu je zároveň informována bezpečnostní agentura, pokud je tato služba sjednána. Agentura vyšle na místo zásahové vozidlo. [18]

### 6.2.1 Systém kontroly vstupů

Každý, kdo bydlí v bytovém domě, řeší často se sousedy neoprávněný vstup cizích osob do domu. Vždy se na toto téma diskutuje na schůzích společenství vlastníků. Usnesení se na povinnosti zamykání je aktuální většinou krátce, potom se vše vrací do starých kolejí a zamykat se přestane. Klasické zamykání dveří funguje u malých bytových domů, které mají charakter rodinného domu. V případě velkých „bytovek“ s mnoha jednotkami je těžké zkorigovat dodržování perfektního uzavření vchodů založeném jen na klasickém uzamčení. Krom toho vždy je třeba myslet na únikové východy, kdy vždy musí dveře, které jsou jejich součástí zůstat zavřené, ale neuzamčené. Systémy, které jsou využívány pro kontrolu přístupu osob do bytového domu, mají podobu:

- **domovního dorozumívacího zařízení** (systém domovních telefonů). Jedná se o kontrolu vstupu s využitím audio-video telefonů, které slouží ke komunikaci mezi hlavním vchodem a jednotlivými byty. Kromě elektrického ovládání zámku a komunikace, je možné využít možnosti zobrazení příchozí osoby, a to díky miniaturní kameře umístěné u vchodu do domu. Taková možnost monitoringu je možná i pro vstup do bytu, ale to je zcela v kompetenci jednotlivých vlastníků.
- **vstupu s čipy**, s možností využití ve všech vstupech do domu. Obyvatelům domu slouží sada unikátních čipů, která je rozdělena v požadovaných počtech mezi jednotlivé obyvatele. Je třeba pamatovat na ty osoby, jež budou muset mít do domu povolen přístup, např. doručovatelka, pečovatelka, úklidová firma, aj. Při ztrátě nebo krádeži čipu je možné tento čip ze systému vyřadit. Osoba tento čip užívající je povinna, v co nejkratší době, tuto skutečnost SVJ nahlásit. Výhodou takového systému je možnost nastavení funkcí, a to pro každý čip individuálně. Systém obsluhuje speciální software se záznamovým zařízením, kdy je možné dohledat historii všech čipů nebo sestavit historii průchodů. Zabezpečit tímto systémem je možné jak vstupy do objektu, tak společné části v domě v kombinaci se systémem PZTS (dveře ke sklepům, dveře do garáží, garážová vrata, výtah, aj.) Výhodou zabezpečení je i nadále fungující elektronický vrátný. [15]

### 6.2.2 Elektrická požární signalizace

Úkolem systému elektrické požární signalizace (EPS) je identifikace vznikajícího požáru již v jeho prvotním stádiu. Systém EPS může mít dále vliv na systém hašení a vazbu na ostatní systémy budovy, jako např. dodávku energií, apod. Základ systému je tvořen:

- ústřednou EPS,
- hlásiči požáru,
- signalizačními a doplňujícími zařízeními. [1]

Elektrická požární signalizace (EPS) je nedílnou součástí nových staveb, kde je její přítomnost dána zákonem. Ale i tam, kde požadována není, je dobré se zamyslet, zda požární signalizace nebude vhodná, alespoň v základním rozsahu jako požární hlásič a detektor kouře napojený například na PZTS. Takový detektor reaguje na výskyt kouře, plamene či zvýšení teploty, a to požárním poplachem díky akustické siréně.

Podle zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), od 1. 7. 2008 musí být bytové domy zařízením autonomní detekce a signalizace vybaveny povinně. U ostatních bytových domů a bytů je pouze doporučení k jejich instalaci. Na takto instalovaných prvcích bezpečnosti EPS je nutné provádět kontrolu provozuschopnosti. Tu provádí osoba způsobilá 1 x ročně, a dále zkoušku činnosti, kterou provádí osoba oprávněná 1 x za 6 měsíců.

### 6.2.3 Systém CCTV

*Uzavřený televizní okruh* (CCTV) je v současné době běžně užívaným prvkem bezpečnosti. Kamera sice nedokáže zastavit pachatele při páchání trestné činnosti, ale je dobrým nástrojem k monitoringu takového jednání.

Provozování CCTV je považováno za *zpracování osobních údajů*, pokud je kromě kamerového sledování:

- prováděn záznam pořizovaných záběrů (obrazový či zvukový),
- účelem těchto záznamů je využití k identifikaci (přímé či nepřímé) fyzických osob s vazbou k určitému jednání. [5]



Provozovat kamerový systém se záznamem je možné v případě:

- nezbytné ochrany práv a právem chráněných zájmů správce či jiného subjektu, např. z důvodu ochrany majetku,
- nezbytné pro dodržení právní povinnosti správce, tzn. plnění úkolů stanovených zákonem,
- souhlasu subjektů údajů, tj. v omezených případech, kdy je možné vymezit okruh monitorovaných osob, např. stanovisko ÚOOÚ č. 1/2008 Umístění kamerových systémů v bytových domech. [5]

Provozování CCTV se záznamem podléhá oznamovací povinnosti ÚOOÚ stanovené zákonem č. 101/2000 Sb. Oznamovací povinnost se nevztahuje, pokud vzniklý záznam slouží pro osobní potřebu (např. pro ochranu vlastního majetku), pokud provozování CCTV je na základě zvláštního zákona, nebo je provoz CCTV bez záznamu.

Systém CCTV se využívá nejčastěji v bytových domech k monitoringu společných prostor. V každém případě před instalací takového prvku ochrany je potřeba mít souhlas nejen všech vlastníků, tedy členů SVJ, ale také všech nájemníků aktuálně bydlících v domě na základě platné nájemní smlouvy. Každý nový člen SVJ či nový nájemník bere na vědomí instalaci takového systému v domě. Ve smlouvě o převodu vlastnického práva k jednotce či nájemní smlouvě by měla být tato skutečnost zaznamenána.

### 6.3 Fyzická ochrana objektu

Fyzickou ochranou je míněno sjednané pravidelné střežení bytového domu. Může jít i o sjednanou funkci domovníka spočívající v dohlížení na pořádek a bezpečnost v domě. Do prostoru, kde takto sjednaná osoba vykonává svou činnost (např. zaměstnanec agentury) může být sveden výstup zabezpečovacích ústředí z bytů na domovní pult centralizované ochrany. Takto sjednaná osoba může monitorovat i domovní kamerový systém.

Zajištění fyzické ochrany objektu je využíváno u velkých bytových domů, kde je náročné sjednotit chod domu a předcházet negativním dopadům. Samozřejmostí je dohodnutí se na takovém prvku bezpečnosti se členy SVJ.

## 6.4 Požární bezpečnost objektu

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba zabezpečující plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/1985 ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o požární ochraně“).

SVJ zodpovídá za dodržování povinností na úseku požární ochrany ve všech společně užívaných prostorách a částech bytového domu. Při provozu bytového domu lze plnění některých úkolů na úseku požární ochrany zapracovat do vlastních vnitřních dokumentů, např. do stanov, domovního řádu, apod.

Zákon o požární ochraně právnickým osobám určuje rozsah povinností, a to dle zařazení do kategorie požárního nebezpečí:

- bez zvýšeného požárního nebezpečí,
- se zvýšeným požárním nebezpečím,
- s vysokým požárním nebezpečím. [7]

Podle zařazení je definován rozsah povinností pro dané SVJ. Většina bytových domů je zařazena do kategorie bez zvýšeného požárního nebezpečí.

Vyhláška č. 246/2001 Sb., o požární prevenci (dále „vyhláška o požární prevenci“) nařizuje povinné preventivní požární prohlídky v intervalech:

- 1. kategorie bez zvýšeného požárního nebezpečí - nejméně 1 x za rok,
- 2. kategorie se zvýšeným požárním nebezpečím – nejméně 1 x za 6 měsíců,
- 3. kategorie s vysokým požárním nebezpečím – nejméně 1 x za 3 měsíce.

Dle zákona o požární ochraně mohou provádět příslušníci HZS požární kontrolu v bytových domech. Podstatou takové kontroly je zjistit dodržování povinností stanovených předpisy o požární ochraně, tj. i stanovení preventivních požárních prohlídek, jejich rozsah, lhůty a způsob vedení záznamu, technický stav objektu a kontrolu požárně bezpečnostních zařízení.

### 6.4.1 Prvky zabezpečení

V případě vzniku požáru je prvořadým úkolem zajištění ochrany osob. Zdárný průběh evakuace může ovlivnit i řada organizačních opatření a instalace prostředků a zařízení požární ochrany.

Jedná se o:

➤ *únikové cesty*

a jejich vymezení, které jsou základním předpokladem zajištění bezpečnosti v oblasti požární ochrany. Únikové cesty musí být vybaveny nouzovým osvětlením a požárně bezpečnostním značením. Nesmí se zde nacházet požární zatížení, tj. nábytek, umělé květiny, aj. Zvýšené bezpečnostní riziko představují nezodpovědní vlastníci nebo uživatelé bytových jednotek, kteří umisťují do společných částí, respektive únikových cest, jakýkoliv nábytek a předměty, které v případě mimořádné události snižují průchodnost, a tím zvyšují negativní dopad takové události.

Dále dle zákona o požární ochraně mají povinnost bytové domy udržovat volné příjezdové komunikace, volné únikové cesty a přístupy k nouzovým východům, volné přístupy k rozvodným zařízením elektrické energie, volné přístupy k uzávěrům vody, plynu, topení a produktovodům, volné přístupy k věcným prostředkům požární ochrany a volné přístupy k požárně bezpečnostním zařízením.

➤ *označení únikových cest,*

jež je taktéž velmi důležitou povinností SVJ. Jedná se o bezpečnostní značky s příkazy, zákazy a pokyny týkající se požární ochrany. Dále také značky pro prostředky požární ochrany (hasicí přístroje, žebříky, aj.) a požární zařízení (požární vodovody, hydranty, požární klapky, aj.). O umístěním bezpečnostních značek a zavedení signálů se zabývá Nařízení vlády č. 11/2002 Sb., a také vyhláška o požární prevenci. V bytových domech by měly být ve společných částech tedy označeny přenosné hasicí přístroje, požární hydranty, únikové cesty a jejich směry, nouzové východy, evakuační výtahy, hlavní uzávěry plynu, elektřiny, vody a topení, zákaz kouření a zákaz vstupu s otevřeným ohněm.

➤ *nouzové osvětlení,*

kteří je jedním z velmi významných druhů požárně bezpečnostních zařízení a má vliv na případné nezkolaudování objektu. Zřizuje se pro případ výpadku klasického osvětlení. Je napájeno z druhého nezávislého zdroje. Místa, kde se nouzové osvětlení musí zřizovat, jsou dána legislativou. Kontrolu provozuschopnosti provádí osoba způsobilá 1 x ročně. O kontrole je prováděn zápis.

➤ ***hasicí přístroje,***

kteřé jsou věcnými prostředky požární ochrany, u kterých je nutné uvažovat o jejich rozmístění, druzích a počtu. V pravidelných intervalech je třeba provádět *kontrolu provozuschopnosti* (1 x ročně) a *periodickou zkoušku* (1 x za 5 let), a to osobou způsobilou k takové činnosti.

➤ ***vnitřní požární vodovod,***

jež je požární nástěnný hydrant. Toto zařízení je nutné revidovat, a to minimálně 1 x ročně. Dále dle zákona o požární ochraně musí SVJ takové požárně bezpečnostní zařízení zabezpečovat v potřebném množství a udržovat v provozuschopném stavu.

➤ ***požární dveře,***

kteřé jsou zahrnuty, dle vyhlášky o požární prevenci, do požárně bezpečnostního zařízení, a jako takové se musí minimálně 1 x ročně revidovat, což je nejméně známou povinností SVJ. Kam je v objektu nutné použít protipožární dveře, vychází z návrhu požární bezpečnosti stavby. Cílem návrhu je zabránění v případě požáru ztrátám na životech a zdraví osob, popřípadě majetkovým újmám. K tomuto účelu je zpracovávána projektová dokumentace stavby, kteřá se nazývá požárně bezpečnostní řešení stavby.

➤ ***evakuační výtah,***

kteřý může být výtahem, kteřý je běžně určený pro dopravu osob. Takový výtah musí mít ještě dodatečnou ochranu, řízení a signalizaci. Výtah, kteřý neslouží k evakuaci, musí být touto informací označen.

➤ ***podlahovou krytinu,***

kdy tato krytina v únikové cestě nesmí vykazovat index šíření plamene větší než 100 mm/min.

#### **6.4.2 Dokumenty zabezpečení**

V rámci požární ochrany se jedná o tyto dokumenty:

➤ ***Dokumentace požární ochrany,***

kdy u bytových domů zařazených do druhé nebo třetí kategorie požárního nebezpečí je povinnost zpracovat tuto dokumentaci a v pravidelných intervalech aktualizovat.

Zpracováním této dokumentace musí být pověřen technik požární ochrany nebo odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany. Bytové domy zařazené v první kategorii povinnost zpracovat dokumentaci požární ochrany nemají.

➤ **Požární poplachová směrnice**

je součástí dokumentace požární ochrany. V případě zařazení bytového domu do kategorie se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím je povinností SVJ nechat zpracovat tuto směrnici. Tento dokument vymezuje činnost osob v objektu v případě vypuknutí požáru, tj. jak postupovat, jakým způsobem a kam ho ohlásit, jak vyhlásit poplach. Směrnice musí být jednoduchá, pochopitelná, viditelná a trvale přístupná.

Ostatní bytové domy mají za povinnost vyvěsit alespoň čísla nouzových telefonních linek. I u těchto bytových domů je použití požární poplachové směrnice doporučováno.

➤ **Požární řád**

upravuje základní zásady zabezpečování požární ochrany v objektech zařazených do druhé nebo třetí kategorie požárního nebezpečí. Kromě těchto zásad uvádí i pokyny pro činnost požární hlídky a přehled o umístění výstražných bezpečnostních značek, věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení. Požární řád musí být dobře viditelný a trvale přístupný pro všechny osoby.

## **6.5 Bezpečnost technických zařízení objektu**

Podmínkou pro řádnou péči o majetek je průběžné provádění prohlídek, kontrol, revizí, aj. Každé SVJ v rámci správy společných částí je povinno zajistit kromě revizí a kontrol u požárně bezpečnostních zařízení, totéž i u technických zařízení za účelem zajištění jejich bezpečnosti při užívání. Tato povinnost vyplývá z platné legislativy, a může zabránit vzniku mimořádné události a negativnímu dopadu na zdraví, majetek, přírodu a životní prostředí.

### **6.5.1 Kontroly zařízení ve společných částech**

Jedná se o kontroly a revize na v těchto oblastech:

➤ **Kontrola elektrických zařízení,**

kdy v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, je vlastník nemovitosti povinen udržovat společné elektrické zařízení ve stavu, který odpovídá technickým normám

a právním předpisům. K výše uvedenému zákonu se váže norma ČSN 33 1500, která stanovuje lhůty pravidelných revizí ve společných prostorách domu, tedy společných částech (chodby, schodiště, aj.). Pro hromosvody platí provádění pravidelných kontrol a revizí z důvodu ochrany před bleskem a přepětím na základě normy ČSN EN 62305 ed.2.

Pravidelnou revizi *elektroinstalace* provádí revizní technik *1 x za 5 let*, revizi *hromosvodu* ve lhůtě *1 x za 4 roky*.

➤ ***Kontrola plynových zařízení,***

kdy vlastník objektu, tedy SVJ, má povinnost zajistit provedení kontroly a revize plynových zařízení ve společných částech. Takovými plynovými zařízeními jsou např. domovní rozvody od hlavního uzávěru plynu (HUP) až po jednotlivé plynoměry, plynové spotřebiče nebo plynové kotelny. Taková zařízení definuje vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení. Energetický zákon, tak jako v případě elektrických zařízení, uvádí povinnost vlastníka nemovitosti udržovat společné odběrné plynové zařízení ve stavu, který odpovídá právním předpisům, technickým normám a pravidlům, a umožňuje bezpečnou a spolehlivou dodávku plynu.

Dle výše uvedené vyhlášky provádí revizní technik na základě platného osvědčení odborné způsobilosti *kontrolu plynového zařízení, a to 1 x ročně*. O provedené kontrole zpracuje revizní technik zprávu, kterou musí mít vlastník tohoto zařízení uloženu po dobu 6 let. *Revizi* zařízení provádí revizní technik *1 x za 3 roky*, a zpracuje o provedené provozní revizi zprávu, kdy taktéž platí povinnost uložení po dobu minimálně 6 let.

➤ ***Kontrola spalinových cest,***

respektive kontrola „komínů“ podléhá vyhlášce č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty, jež je zákonnou povinností provozovatelů kotlů na pevná, plynná a kapalná paliva pravidelně udržovat spalinové cesty. Kontrola a revize je prováděna odborným pracovníkem.

Tab. 7. Lhůty čištění a kontrol spalínové cesty.

[Zdroj: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-34>]

Výkon připojeného spotřebiče paliv	Činnost	Druh paliva připojeného spotřebiče paliv				
		Pevné		Kapalné		Plynné
		Celoroční provoz	Sezónní provoz	Celoroční provoz	Sezónní provoz	
do 50 kW včetně	Čištění spalínové cesty	3 x za rok	2 x za rok	2 x za rok	1 x za rok	1 x za rok
	Kontrola spalínové cesty	1 x za rok		1 x za rok		1 x za rok
nad 50 kW	Čištění a kontrola spalínové cesty	2 x za rok		1 x za rok		1 x za rok

➤ **Kontrola nízkotlaké kotelny,**

je definována dle vyhlášky č. 91/1993 Sb., o zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách, a nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí. Dané předpisy určují vykonávat pravidelné odborné prohlídky takových kotelen, které provádí revizní technik *1 x ročně*, osoba způsobilá kontrolu *1 x ročně*.

➤ **Kontrola tlakových zařízení,**

kdy tlakové nádoby jsou součástí systému teplovodních nebo parních soustav pro vytápění a dodávku teplé vody, a to u kotlů, v kotelnách nebo u předávacích (výměňkových) stanic. Provádění revizních kontrol pro tlakové nádoby stabilní stanoví norma ČSN 69 0012. Provozovatel je povinen zajistit tyto revize ve lhůtách:

- výchozí revize – u nádob nových, po rekonstrukci, opravě, přemístění či změně použití,
- první provozní revize do dvou týdnů po zahájení provozu tlakové nádoby,
- následné provozní revize nejméně 1 x ročně,
- vnitřní revize nejméně 1 x za 5 let, také před a po rekonstrukci, po opravě, po přemístění, aj.
- zkouška těsnosti po každé vnitřní revizi,

- tlaková zkouška nejméně 1 x za 9 let od předchozí tlakové zkoušky nebo dle původní dokumentace výrobce (kratší lhůta), také po každé opravě, úpravě, rekonstrukci, aj.
- tlakové zkoušky expanzních tlakových nádob 1 x za 5 let.

O výsledku revizí a zkoušek tlakových nádob vypracuje revizní technik záznam do revizního deníku nebo vypracuje revizní zprávu. Předepsaná dokumentace:

- provozní deník tlakové nádoby,
- záznam z výchozí revize,
- záznam z provozní a vnitřní revize tlakové nádoby,
- záznam ze zkoušky těsnosti,
- záznam z tlakové zkoušky,
- záznam ze stavební a tlakové zkoušky,
- protokol o přezkoušení obsluhovatele.

➤ **Kontrola výtahů,**

kdy ČSN 27 4002 řeší požadavky na provoz výtahů, jež jsou majitelé bytových domů povinni udržovat je v bezpečném a provozuschopném stavu díky servisním prohlídkám a zkouškám odborných firem. Předpisem, kterým se stanoví základní požadavky na výtahy je Nařízení vlády 27/2003 Sb. (dále „nařízení vlády“) Údržba výtahů a pravidla pro návody pro údržbu řeší ČSN EN 13015:

- **Provozní prohlídka** u výtahů, které byly uvedeny do provozu *před účinností* nařízení vlády, je nutné provádět provozní prohlídky *jednou za dva týdny*. Tyto provozní prohlídky provádí dozorce výtahu, což je obvykle *pracovník servisní firmy*, který je zaškolený k provádění provozních prohlídek výtahu. U výtahů, které byly uvedeny do provozu *před platností* výše uvedeného nařízení vlády, provozní prohlídky provádí *jednou za dva týdny dozorce výtahu jmenovaný vlastníkem* (provozovatelem) výtahu.

Účelem provozních prohlídek je pravidelné prověřování bezpečnosti a provozní způsobilosti výtahu, jako je např. stav ohrazení výtahové šachty a klece výtahu, funkce dveří klece, atd. Každý výtah musí být na základě nařízení vlády vybaven *dokumentací*, která obsahuje minimálně *návod na používání* včetně výkresů a schémat nezbytných pro běžný provoz



a vztahující se k údržbě, zkoušení, opravám, pravidelným kontrolám a vyprošťování osob, a dále *knihu výtahu*, do které se zaznamenávají opravy, pravidelné kontroly.

- **Odborná prohlídka** značí funkční prohlídku výtahu. V rámci této prohlídky se prověří vedení dokumentace k výtahu a proškolení zodpovědné osoby k řízení výtahu. V případě výtahu v bytovém domě jde podle zařazených kategorií o interval *1 x za 3 měsíce nebo 1 x za 4 měsíce*. Zařazení do kategorií je podle data uvedení do provozu (před nebo po 1. 1. 1993).
- **Odborná zkouška** je prováděna inspekčním technikem servisní firmy, kdy stanoví závěr k dalšímu provozu výtahu. Rovněž stanoví příští termín zkoušky s termínem inspekční prohlídky. Součástí takové zkoušky je stanovení provozních rizik, která je třeba uvést do protokolu. V případě výtahu bytového domu se tato odborná zkouška provádí ve lhůtě *1 x za 3 roky*.
- **Inspekční prohlídka** je vykonávána u výtahů *1 x za 6 let*. Inspekční prohlídky provádí inspekční orgán podle normy ČSN EN ISO/IEC 17020. Cílem inspekční prohlídky je posouzení provozních rizik. Výsledkem je vytvoření inspekční zprávy se stanovením opatření na odstranění rizik a vad.

➤ **Kontroly na dalších zařízeních,**

kdy pravidelné revize a kontroly se mohou také týkat např. *teplných čerpadel a klimatizací*. Od 1. 1. 2017 platí povinná revize u výkonnějších zařízení a zařízení s větším obsahem chladicí složky.

### 6.5.2 Kontroly zařízení v prostoru jednotek

Každému vlastníkovi bytu, který disponuje platnou smlouvou o odběru elektrické energie nebo plynu, je platnou legislativou doporučováno (zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon) ve vlastním zájmu zajistit provedení revizí a kontrol dle technických norem. Revize elektrické a plynové instalace je potvrzením o bezzávadnosti těchto zařízení a důkazem o zodpovědnosti vlastníka vůči svému majetku.

***Doporučení na provádění revizí a kontrol technických zařízení v bytech je u:***

- elektroinstalace – pravidelnou revizi vykonává revizní technik dle ČSN 33 1500, a to 1 x za 5 let,
- elektrospotřebičů – kontrola dle normy ČSN 33 1600 je různá dle typu elektrospotřebiče,
- spotřebního rozvodu plynu a plynových zařízení – pravidelnou kontrolu provádí oprávněná osoba dle 85/1978 Sb., a to ve lhůtě 1 x za rok; pravidelnou revizi provádí revizní technik dle 85/1978 Sb., a to ve lhůtě 1 x za 3 roky.

***Spotřebiče v bytových jednotkách***

Každý obyvatel ve své bytové jednotce by měl používat pouze spotřebiče, které mají prohlášení o shodě (CE certifikát), a tím jsou schválené k uvedení na trh v ČR. Součástí spotřebiče musí být i průvodní dokumentace výrobce, a to v českém jazyce.

***Krbová kamna a krbové vložky v bytových jednotkách***

Nejedná se o zdroj tepla hojně se vyskytující, ale občas se v bytech objeví. Na základě zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší je osoba provozující takový zdroj tepla povinna provádět *jednou za dva roky* prostřednictvím osoby odborně způsobilé *kontrolu* technického stavu a provozu zdroje na tuhá paliva, a to o příkonu 10 – 300 kW.

U uvedeného zdroje tepla nesmí být samozřejmě zapomenuto na povinnost čištění a kontroly spalinových cest (komínů), kdy čištění je prováděno 2x nebo 3x za rok, a to podle toho, jestli jde o celoroční či sezónní provoz. Čištění může provádět provozovatel sám. Jednou za rok je provozovatel povinen provést kontrolu spalinových cest odborníkem.

***Bio krby v bytových jednotkách***

*Bio krby* fungují na principu spalování biolihu, který nejde cítit. Oxid uhličitý, který při hoření vzniká, není pro člověka škodlivý, ale spotřebovává kyslík. Nutností je při provozu těchto krbů větrat prostory, kde jsou užívána taková zařízení. V patrnost musí být bráno také nebezpečí vzniku požáru.

V ČR není certifikace těchto krbů povinná. Žádné normy nestanovují bezpečnostní podmínky. Na trhu je velký počet nekvalitních, a tím pádem nebezpečných bio krbů. V podstatě výrobce si sám určí jak kvalitní a bezpečný bio krb vyrobí. Někteří zahraniční výrobci mají krby

certifikovány (certifikát TÜV), kdy je touto certifikací potvrzena bezpečnost jejich použití a provozu. U některých krbů výrobci uvádí odkaz na certifikaci v zahraničí (např. na švédskou certifikační organizaci SITAC).

Pokud tedy někdo provozuje tento typ krbu, nebo o něm přemýšlí, je nutným předpokladem spolu s koupí výrobku, také získání podrobného návodu k použití.

### 6.5.3 Školení obsluhy na zařízeních ve společných částech

Za každé technické zařízení, které provozuje SVJ ve svých společných částech, bez výjimky odpovídá. Z toho důvodu je potřeba jej nejen kontrolovat a revidovat, ale také řádně obsluhovat. Proškolení je potřebné u obsluhy plynových a tlakových zařízení. Obsluhující osoba těchto zařízení musí být plnoletá, zdravotně způsobilá, proškolená a přezkoušená.

Školení obsluhy se provádí na těchto zařízeních:

➤ *Plynová zařízení,*

kdy Vyhláška Českého úřadu bezpečnosti práce a Českého báňského úřadu č. 21/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená plynová zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, stanoví povinnost provozovatele zařízení zajistit zaškolení k obsluze a seznámit pracovníky pověřené obsluhou zařízení s předpisy, požárním řádem, poplachovými směrnicemi. Školení obsluhy plynových zařízení je nutno provádět 1 x za 3 roky.

➤ *Tlaková zařízení,*

kdy Vyhláška Českého úřadu bezpečnosti práce a Českého báňského úřadu č. 18/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená tlaková zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, a také ČSN 69 0012, stanoví povinnost provozovatele tlakových zařízení zajistit odbornou způsobilost obsluhy těchto zařízení. Školení obsluhy tlakových zařízení je nutno provádět 1 x za 3 roky.

➤ *Nízkotlaká zařízení,*

kdy Vyhláška Českého úřadu bezpečnosti práce č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách, určuje povinnost provozovatele takového zařízení zajistit dostatečné zaškolení v dané oblasti. Školení nízkotlakých kotelen se provádí každých 5 let.

#### 6.5.4 Stavební úpravy

Každý vlastník objektu je povinen stavební objekt a všechny jeho součásti udržovat řádně k účelu, ke kterému byl zkolaudován, a to po celou dobu jeho životnosti. Dokumentaci skutečného provedení stavby musí vlastník vést a uchovávat po celou dobu jejího užívání. Při změně vlastníka je potřeba odevzdat novému majiteli.

Stavební úpravy jak v bytech, tak v celém bytovém domě, se opírají o:

- **Stavební zákon č. 183/2006 Sb.**, který upravuje požadavky na stavbu, stavební úpravy a rekonstrukce. Jako stavba je vnímaná i *rekonstrukce v bytě*. Rekonstrukci je nutné *ohlásit stavebnímu úřadu*, popř. si zajistit *stavební povolení*.
- **Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.**, kdy stavební zásah, který se dotkne společných částí, je podmíněn souhlasem SVJ. Vlastník bytové jednotky má právo uvnitř stavebně upravovat svůj byt, nesmí však ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

#### **Stavební úpravy v bytech**

Při splnění určitých podmínek by bylo možno rekonstruovat byt i bez souhlasu společenství vlastníků, a to v případě vnitřní rekonstrukce bytu bez zásahu do společných částí. Každopádně se většinou stavební úpravy bez zásahu do společných částí domu neobejdou, a tudíž je nutný souhlas členů společenství vlastníků. Jde například o rekonstrukce, které zasáhnou svislé a vodorovné konstrukce, balkóny, rozvody tepla, vody, kanalizace, aj. Bližší popis určuje prohlášení a stanovy společenství. O souhlasu takové rekonstrukce se zpravidla hlasuje na shromáždění společenství vlastníků. V případě rozsáhlejší rekonstrukce je nutné také požádat o stavební povolení.

Pokud vlastník bytu realizuje i drobnou rekonstrukci, ke které není potřeba souhlasu sousedů, je namístě informovat obyvatele domu o probíhající rekonstrukci s poděkováním za pochopení. Většina sousedů to ráda ocení.

#### **Stavební úpravy na společných částech**

Jakékoliv stavební zásahy, které jsou na společných částech domu, jsou podmíněny usnesením na základě společného rozhodnutí členů SVJ. Před veškerými stavebními aktivitami je potřeba se seznámit s výchozími dokumenty. Každá taková aktivita by měla být podmíněna potřebnou dokumentací provedenou odborníkem.

### 6.5.5 Ostatní provozní zabezpečení

#### *Dostatečné osvětlení*

Dostatečné osvětlení společných prostor, vstupů do domů (před domem) a taktéž okolí domu má vliv na bezpečnost objektu a osob. Každý vstupním portál, ať hlavní nebo vedlejší, by měl být vybaven automatickým ovládáním osvětlení. Osvětlení by mělo být nejen hospodárné, ale také bezpečné, tak aby umožňovalo bezpečný vstup do domu a pohyb po společných prostorech domu.

#### *Dodržování pořádku*

Dodržování pořádku a čistoty ovlivňuje míru bezpečnosti obyvatel bytových domů. Čisté a uklizené společné prostory jsou známkou toho, že se obyvatelé nejenom starají o svou nemovitost, ale též snižují riziko vzniku či zvyšování mimořádné události.

#### *Připojení domu na společnou televizní anténu a zdroj internetu*

Ač tato problematika nevypadá na první pohled patřící do rizik přímo ohrožující vlastníky jednotek bytových domů, je to otázkou úhlu pohledu.

Na základě *zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích* a o změně některých souvisejících zákonů, je vlastník domu povinen umožnit uživatelům domu příjem rozhlasového a televizního vysílání, a také zřízení vnitřního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě. Specifikace těchto povinností dále upravuje *zákon č. 231/2001 Sb., o provozování rozhlasového a televizního vysílání*.

Současný problém, který se jeví jako neviditelný, je poskytování zdroje televizního signálu či internetu vedením mezi domy, a to prostřednictvím nadzemních převěsů. V mnoha městech je tento systém zažitým zvykem, ač *vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území* stanoví, že rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací se v zastavěném území umísťují pod zem, a ty stávající je nutné odstranit. V případě, že se tak nestane, je jen otázkou, kdy v případě vzniklé mimořádné události bude přítomnost těchto nadzemních vedení překážkou či rizikem, např. přistání vrtulníku záchranné služby, nebo špatnými povětrnostními podmínkami způsobení škod na majetku SVJ (ukotvení na střechách budov) či utržení vedení s ohrožením osob a majetku, jež se pod takovým vedením mohou vyskytovat.

***Průkaz energetické náročnosti budovy***

Průkaz energetické náročnosti budovy (dále PENB) hodnotí budovu z pohledu použitých stavebních konstrukcí a všech energií v budově, tj. vytápění, chlazení, ohřev teplé vody, aj. Povinný je pro všechny vlastníky novostaveb, a také pro ty, kteří svou nemovitost pronajímají, prodávají nebo výrazně rekonstruují. Vydaný PENB platí na dobu 10 let v případě, že během této doby nedojde k větší změně objektu.

## 6.6 Analýza prostředí bytového domu

Jedná se o analýzu What-If aplikovanou na prostředí bytových domů provozovaných organizací SVJ.

Tab. 8. Analýza What-If, prostředí bytového domu. [Vlastní zpracování]

Co se stane, když ...	Odhad následků	Zdroj rizika	Ochranná opatření
... nebudou na společných částech dostatečně prováděna zabezpečení na úrovni fyzické, technické a režimové?	Krádeže, vandalismus. Ohrožení života, zdraví a majetku. Psychická nepohoda obyvatel.	Nedostatečná ochrana a zabezpečení na perimetru objektu, plášti objektu, v prostoru objektu a také ochrany předmětů.	Instalace MZP, PZTS, EZS, CCTV a EPS dle rozhodnutí členů SVJ.
... nebude vlastník jednotky dostatečně zabezpečovat svůj byt?	Krádeže, vandalismus. Ohrožení života, zdraví a majetku.	Nedostatečná ochrana na úrovni jednotky, vně jednotky a na úrovni předmětové ochrany.	Instalace MZP, PZTS, EZS, CCTV a EPS vlastníkem jednotky.
... nebude dodržována požární bezpečnost a ochrana v domě?	Ohrožení života, zdraví a majetku obyvatel domu. Porušení legislativy. Vznik mimořádné události. Odmítnutí hrazení pojistné události pojišťovnou. Psychická nepohoda obyvatel.	Nedodržení zákonných povinností o požární bezpečnosti. Nestarání se v dostatečné míře o své vlastnictví.	Značení v oblasti únikových cest, instalace nouzového osvětlení, provedení preventivní požární prohlídky, provedení kontrol a revizí. Navýšení PO o další prvky bezpečnosti.
... nebude dodržována požární bezpečnost a ochrana v bytech?	Ohrožení života, zdraví a majetku obyvatel domu. Porušení legislativy a stanov. Ohrožení ostatních obyvatel v domě možným	Neplnění požární ochrany v plném rozsahu. Nedodržení požární bezpečnosti.	Dodržování požární bezpečnosti a ochrany dle legislativy. Navyšování PO o další prvky bezpečnosti.

	<p>vznikem mimořádné události.</p> <p>Odmítnutí hrazení pojistné události pojišťovnou.</p> <p>Zhoršení vztahů mezi obyvateli v domě.</p>		
<p>... nebude dodržována bezpečnost na technických zařízeních v domě?</p>	<p>Ohrožení života, zdraví a majetku obyvatel domu.</p> <p>Možný vznik havarijní události, nehrazení pojistné události pojišťovnou,</p> <p>Navýšení nákladů s provozem domu.</p> <p>Psychická nepohoda obyvatel.</p>	<p>Neprovádění revizí a kontrol na zařízeních v domě vůbec či mimo interval. Ignorování doporučení plynoucích z revizí.</p>	<p>Dodržování stanovených kontrol a revizí na všech zařízeních ve společných částech domu.</p> <p>Zaškolení obsluhy u zařízení, kde je to nutností.</p>
<p>... nebude dodržována bezpečnost na technických zařízeních v bytech?</p>	<p>Ohrožení života, zdraví a majetku obyvatel domu.</p> <p>Možný vznik havarijní události.</p> <p>Neplnění plateb za pojistné události pojišťovnami, vzniklé nenadálé náklady s provozem domu.</p> <p>Zhoršení vztahů mezi obyvateli v domě.</p>	<p>Neprovádění revizí a kontrol na zařízeních v bytech vůbec či mimo interval. Nesplnění případných doporučení vyplývajících z revizí.</p>	<p>Doporučení důležitosti revizí.</p> <p>Zajištění revizí pro všechny vlastníky najednou.</p> <p>Dodržování povinností v oblasti technických zařízení.</p> <p>Kontroly a revize u zařízení, kde to zákon vyžaduje.</p>
<p>... budou prováděny neoprávněné stavební úpravy na společných částech?</p>	<p>Ohrožování ostatních členů SVJ při uplatňování členských práv.</p> <p>Možný vznik mimořádné události.</p> <p>Porušování legislativy.</p>	<p>Stavební úpravy na společných částech jednotlivci či skupinou členů SVJ bez řádného projednání na shromážděních SVJ.</p>	<p>Projednání veškerých stavebních zásahů na společných částech na shromáždění SVJ.</p>



<p>... budou prováděny neoprávněné stavební úpravy v bytě?</p>	<p>Ohrožování ostatních vlastníků jednotek při uplatňování vlastnických práv. Možný vznik mimořádné události. Porušování legislativy.</p>	<p>Stavební úpravy na bytové jednotce dle rozsahu bez souhlasu SVJ či stavebního úřadu.</p>	<p>Souhlas SVJ s úpravami v bytové jednotce na společných částech. Vyjádření se příslušného stavebního úřadu ke stavebním pracím v bytové jednotce.</p>
<p>... bude nedostatečně prováděn úklid v domě a na perimetru?</p>	<p>Krádeže, vandalismus, ohrožení života, zdraví a majetku.</p>	<p>Nedostatečný prostor v únikových cestách. Zvyšování rizika šíření požáru. Vizuální efekt – nezájem obyvatel domu.</p>	<p>Úklid společných částí v pravidelných intervalech a dostatečné míře. Neshromažďování nepotřebných věcí.</p>
<p>... bude zdroj televizního vysílání a internetu veden převěsy na dům?</p>	<p>Porušování legislativy. Ohrožování obyvatel a majetku.</p>	<p>Neprovedení změny pro přívod zdroje televizního vysílání a internetu.</p>	<p>Umožnění vedení zdroje televizního vysílání a internetu jiným způsobem.</p>

## 7 ASPEKTY OCHRANY A ZABEZPEČENÍ NA ÚROVNI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Ochrana a zabezpečení bytového domu provozované společenstvím vlastníků nebude mít efektivní charakter, pokud nebudou zjištěna a ošetřena možná rizika i samotného provozu SVJ.

### 7.1 Stanovy

Stanovy jsou „jízdním řádem“ pro řádný provoz společenství vlastníků a jejich schválení je nutnou podmínkou k založení SVJ. Schválené stanovy je poté třeba doručit krajskému soudu, u kterého je veden rejstřík společenství vlastníků.

Stanovy musí být sepsány formou notářského zápisu a na jejich schválení je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Kromě veškerých práv členů SVJ, je třeba v plné výši uvést i jejich povinnosti, jelikož tato oblast znamená kvalitní provoz bez velkých problémů.

Kromě jiného se nesmí zapomenout:

- pečlivě stanovit pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ,
- pečlivě stanovit pravidla pro správu domu a pozemku,
- pečlivě stanovit hlasovací kvóra na shromáždění vlastníků.

Na správě domu a pozemku se vlastníci podílí *příspěvky na správu domu a pozemku a úhradou za služby spojené s užíváním jednotky*. Příspěvek na správu domu a pozemku je dán odpovídajícím podílem vlastníka na společných částech, pokud tedy není určeno jinak (prohlášení vlastníka, smlouva o výstavbě).

K hlasování na shromáždění dle NOZ už není potřeba 100% většina ani kvalifikovaná většina přítomných, tak jako bylo zvykem před rekonstrukcí NOZ. Pro schválení stačí jen nadpoloviční většina přítomných hlasů. Podmínkou je způsobilost shromáždění usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. Společenství vlastníků by mělo zvážit, jestli si při schvalování stanov nestanovit v některých případech hlasování s vyšším či 100% kvórem hlasů.

Určení práv a povinností členů SVJ je samozřejmě na shromáždění vlastníků a následném schválení v konkrétních stanovách. Je dobré ustanovit si sankce za neplnění povinností, a to na základě předchozích upozornění o porušení těchto povinností.

### 7.1.1 Domovní řád

Domovní řád je dokumentem, kterého je možné využít k provozu společenství vlastníků. Některá ustanovení v něm musí být dle NOZ upravena ve stanovách. Jde v podstatě o rozšíření či doplnění užívání společných prostor v domě a souhrn pravidel chování. Konkrétně se většinou jedná o stanovení:

- dodržování nočního klidu,
- dodržování chovu zvířat,
- dodržování bezpečnostních pokynů,
- dodržování požární ochrany,
- dodržování režimu používání klíčů od společných prostor,
- dodržování pořádku a úklidu, aj.

Domovní řád je v podstatě ochranou řádných členů SVJ, kdy je jasnými pravidly stanoven běžný provoz v domě. Vazbou na tato pravidla je stanovení sankcí a vymáhání dodržování domovního řádu. NOZ stanoví vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku, což domovní řád schválený shromážděním vlastníků samozřejmě je. Je možné tuto povinnost ještě rozšířit, a to na osoby, kterým vlastník jednotky umožnil přístup do domu či bytu. Jedná se o osoby ve společné domácnosti, nájemce, řemeslníky, atd., vlastně každou osobu, které umožní vlastník jednotky přístup do bytového domu.

## 7.2 Orgány společenství vlastníků

### ➤ *Shromáždění*

Shromáždění vlastníků rozhoduje o své správě na domě a pozemku díky hlasování přímo na řádných schůzích či na základě korespondenčního hlasování. Pravidla hlasování určuje NOZ a stanovy SVJ. Stanovy mohou určovat přísnější hlasovací kvórum než ukládá NOZ, nikdy však opačně.

### ➤ *Výbor SVJ*

Dalším orgánem, který je se společenstvím spojen, je *statutární orgán*, který může být o jednom členu, a to *předsedovi společenství*, nebo o více členech, kteří tvoří *výbor* SVJ. Zákon neuvádí potřebný počet členů výboru SVJ. Většinou se přihlíží k počtu členů SVJ, k dosavadní zkušenosti, k možnosti výběru případných členů výboru, aj. Je možné oslovit

s funkcí statutárního orgánu i nečlena SVJ. Určitě je ale praktičtější hledat ve vlastních řadách. Funkční období těchto členů by mělo být uvedeno ve stanovách. Pokud členové SVJ tuto skutečnost ve svých stanovách neuvedou, platí pětileté období. Stanovy mohou také určovat, jestli statutárním orgánem může být jen fyzická osoba, nebo jestli může jít i o osobu právnickou.

Každý zvolený člen výboru SVJ musí podepsat na základě čestného prohlášení souhlas se zápisem do *rejstříku společenství*, které musí obsahovat kromě základních identifikačních údajů o jeho osobě, také prohlášení o *plné svéprávnosti*, dále prohlášení splnění podmínky *bezúhonnosti* dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (provozování činnosti - bezúhonnost, překážka provozování činnosti – konkurz na majetek, insolvence), a *způsobilost* být členem orgánu SVJ dle zákona upravujícího právní poměry právnických osob.

Jelikož je pro SVJ statutární orgán velmi důležitým prvkem, je nezbytnou nutností pečlivě vybírat a delegovat jeho členy k řízení SVJ.

#### ➤ *Kontrolní komise*

Kontrolní komise může být sjednána na základě usnesení členů SVJ. Komise se zřizuje ke kontrole činnosti společenství a projednávání stížností jeho členů na činnost společenství nebo jeho statutárního orgánu. Funkci může vykonávat jednatel (revizor SVJ) či několikačlenná komise. Její zřízení, pravomoc a působnost musí být určeno ve stanovách.

## 7.3 Plnění zákonných povinností

### 7.3.1 Povinnost SVJ vůči rejstříkovému soudu

Společenství vlastníků je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků (veřejný rejstřík), jež je stručně řečeno obecná databáze informací o společenství vlastníků zřízená zákonem č. 451/2001 Sb. Podmínkou zápisu do rejstříku je usnesení se na shromáždění SVJ *na stanovách* (forma notářského zápisu) spolu se zvolením statutárního orgánu společenství vlastníků a zajištění schopnosti shromáždění se usnášet. Tyto nové stanovy se zakládají do sbírky listin. Každá změna statutárního orgánu a stanov musí být ve formě usnesení následně v této sbírce listin také uložena.

Povinností SVJ je také ukládat do sbírky listin vedené rejstříkovým soudem *účetní závěrku* za každé účetní období. Jedná se zejména o Rozvahu a Výsledovku, a to do 31. 7. roku, který následuje po ukončeném hospodářském roce.

Veřejný rejstřík a sbírku listin vede Ministerstvo spravedlnosti České republiky. Online podání a nahlížení do tohoto veřejného rejstříku je možné prostřednictvím <https://or.justice.cz/>.

### 7.3.2 Povinnost SVJ vůči finančnímu úřadu

Společenství vlastníků je podstatou provozu neziskovou organizací, jelikož je zakládáno k zajištění správy domu a pozemku. Má povinnost podat daňové přiznání pouze v případě, že má příjmy, které jsou předmětem daně a zároveň nepodléhají dani vybírané srážkou. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, uvádí co je příjmem SVJ (např. úroky z prodlení od vlastníků jednotek, úroky z vkladů na bankovním účtu SVJ, penále a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných SVJ, atd.). Tyto příjmy jsou *předmětem daně z příjmu jednotlivých členů SVJ*. Pokud SVJ rozhodne o tom, že finanční prostředky budou použity v SVJ, *není povinnost tyto příjmy zdaňovat*.

## 7.4 Správce společných částí

Společenství vlastníků je organizace, která je zakládána pouze za účelem společné správy domu a pozemku, tzn. společného majetku. K zastupování SVJ navenek je volen statutární orgán, který může na základě usnesení shromáždění SVJ pověřit dle NOZ osobu (správce), která má zajišťovat některé činnosti ohledně správy domu a pozemku. Tím ale není statutární orgán zbaven zodpovědnosti z výkonu své funkce.

### ➤ *Příkazní smlouva*

*Příkazní smlouvou se příkazník zavazuje obstarat záležitosti příkazce. V příkazní smlouvě je praktické oddělit základní výkon práv a povinností spojených se správou společného majetku od vedení účetnictví, ekonomické a technické správy v domě. Příkazní smlouvou lze přenést jen výkon práv a povinností na správce, nikoliv odpovědnost s tímto výkonem související. Lze navíc v příkazní smlouvě ošetřit sankce za chybné plnění svěřených činností.*

## 7.5 Společný zástupce

Zmocnění společného zástupce je potřeba pokud mluvíme o bytové jednotce, která je ve spoluvlastnictví (zmocněn je jeden ze spoluvlastníků), či jednotce, která je ve společném jmění manželů (zmocněn je jeden z manželů). Takto zmocněná osoba dle plné moci bude dále vykonávat společně jejich práva a povinnosti vůči osobě odpovědné za správu domu. V podstatě tato osoba vystupuje za danou jednotku navenek. K ustanovení společného zástupce není potřeba úředně ověřených podpisů při plné moci.

## 7.6 Zastoupení člena SVJ

Účast vlastníků jednotek na shromáždění je předpokladem k usnášení schopnosti shromáždění. Jelikož legislativa nebo stanovy (pokud SVJ chce vyšší kvórum hlasů pro určitý typ hlasování) určují minimální počet hlasů, je praktické poskytnout plnou moc členem SVJ když ví, že není v jeho moci dostavit se na shromáždění. Formulář plné moci je možné zaslat členům SVJ zároveň s pozvánkou na shromáždění vlastníků. K zastoupení vlastníka na shromáždění není potřeba úředně ověřených podpisů při plné moci.

## 7.7 Příspěvky a zálohy

Jak už bylo řečeno, vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku (dále „příspěvky“) a hradí zálohy za služby související s užíváním bytu (dále „zálohy“), a to ve prospěch společenství vlastníků. Tyto platby je potřeba někde soustřeďovat a účtovat o nich. Na společenství vlastníků je pohlíženo jako na neziskovou organizaci, jelikož záměrem k založení není generování zisku, ale právě dříve zmíněná správa domu a pozemku. Přesto se tato organizace musí, dle českého právního řádu, chovat jako účetní jednotka.

### 7.7.1 Bankovní účet SVJ

Žádný právní předpis přímo neurčuje nutnost společenstvím vlastníků zřízení bankovního účtu. Teoreticky je možné u malého SVJ např. o pěti bytových jednotkách, že dle domluvy si mezi sebou budou vlastníci měsíčně vybírat finanční prostředky na zálohy za služby a z bankovního účtu jednoho z vlastníků zasílat smluvním dodavatelům. Příspěvky na správu domu a pozemku nikde kumulovat nebudou, a v případě potřeby na jakoukoliv opravu či

náklad spojený s provozem, tento příspěvek mezi sebou vyberou. Je to sice nepraktické, ale vyloučené to není.

Jiná situace je ovšem u SVJ, která mají běžně mezi dvaceti či třiceti bytovými jednotkami. Těžko si představit, že by předepsané příspěvky a zálohy vlastníci jednotek nosili do pokladny SVJ či zasílali šekem na jeho adresu. Bez založení vlastního bankovního účtu to prostě nejde.

V dnešní době bankovní společnosti v ČR nabízí společenstvím vlastníků v souvislosti s jejich bankovními účty velmi výhodné podmínky. Zcela běžnou praxí je vedení elektronického bankovníctví či platební karta k takovému účtu zdarma. Při zakládání SVJ nebo i v jeho provozu stačí jen zvážit konkurenční nabídky bankovních ústavů a vybrat si. Většina běžných SVJ je pro kteroukoliv banku zárukou dobrého klienta, a to právě z důvodu shromažďování svých příspěvků pro dlouhodobé opravy a investice.

Zcela ne výjimečnou praxí je pro mnoho SVJ nezřizování si vlastního bankovního účtu. Bankovní operace včetně uložení příspěvků a záloh vlastníků jednotek je často prováděno přes účet správce. Většinou je tento zvyk pozůstatkem z provozu Stavebních bytových družstev (dále „SBD“), kdy po převodu části družstevních bytů do osobních vlastnictví a následného vzniku SVJ, zůstává SBD členem SVJ a také správcem bytového domu. Chybou je, že právě veškeré bankovní operace pak prochází přes účet vedený na SBD. Faktem je, že SVJ je účetní jednotkou, jejíž účetnictví by tedy mělo být dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. *úplné* a také *průkazné*. Krom toho je vcelku na místě diskuze, zdali v tomto případě statutární orgán jedná podle NOZ, a to *s péčí řádného hospodáře*. Žádný řádný hospodář přece nenechá své naspořené finanční prostředky připsány na cizím bankovním účtu. A pokud půjdeme do důsledku, pokud se SVJ rozhodne část povinností spojených se správou domu a pozemku převést na organizaci zabývající se správou nemovitostí, jen stěží si vybere tu, která bude chtít na svém bankovním účtu přechovávat finanční prostředky cizích společností. Jakým způsobem by výbor SVJ prováděl jakoukoliv kontrolu plateb členů SVJ, když by neměl aktivní přístup k informacím o bezproblémovém finančním toku, za který zodpovídá? Žádný zdravě smýšlející člověk by si přece nenechal své finance na bankovním účtu např. souseda. Kromě toho, NOZ neumožňuje správci mísit svůj majetek s majetkem, který spravuje.

### 7.7.2 Platební morálka členů společenství vlastníků

Jak už bylo řečeno, vlastník jednotky platí příspěvky a zálohy, a přesná pravidla pro tyto platby by měla být ukotvena ve stanovách SVJ. Na statutárním orgánu je spolu se správcem nemovitosti (pokud je určen), aby kontroloval povinné platby všech vlastníků. Pokud se objeví nějaký nedůsledný vlastník, je potřeba tuto skutečnost ihned řešit a na nic nečekat. V takový okamžik přichází na řadu právě stanovy, ve kterých by mělo mít SVJ uvedeno, jakým způsobem bude vymáhat pohledávky v případě nezaplacení některým z vlastníků jednotky. Tohoto ustanovení se musí SVJ bez výjimky držet.

Postupy jsou různé. Na základě přehledu o uhrazených platbách vlastníků jednotek do určité lhůty právě podle stanov a zjištění nesplnění povinnosti některého z nich, je například možné postupovat takto:

- zaslat danému vlastníkovi zprávu telefonem či e-mail s výzvou k úhradě s udáním lhůty,
- v případě nereagování na tuto výzvu, zaslat doporučeným dopisem písemnou výzvu k úhradě, opět s udáním lhůty,
- pokud dluh přesto nebude uhrazen, ale vlastník spolupracuje a chce svůj dluh splatit, jsou dvě možnosti. Uzavření dohody mezi SVJ a dlužným vlastníkem o pravidelných splátkách. Pokud i tak neučiní, stane se splatný celý dluh včetně sankčního poplatku, pokud je ve stanovách SVJ zakotven. Nebo je možné sepsat Notářský zápis, který bude moci společenství využít jako exekučního titulu bez domáhání se u soudu.
- pokud vlastník nespolečně pracuje a dohoda o splátkách není možná, SVJ by mělo oslovit advokáta, který by měl před podáním žaloby k soudu zaslat výzvu k úhradě doporučeným dopisem. Pokud ani tehdy nedojde k úhradě dluhu povinným vlastníkem, je už dluh předán k vymáhání soudu.

Pro včasné informace o zapsání některého z vlastníků do insolvenčního rejstříku je možné, aby si SVJ zřídilo službu *hlídání změn v katastru nemovitostí* u některé z organizací zabývajících se takovými službami. Takovou službu ocení zejména velká společenství vlastníků ve velkých městech, kdy díky anonymitě kolikrát vlastníci jednotek neví, kdo jsou jejich sousedé. Neznamená to, že při aktivních sousedských vztazích by se dalo předejít finančním problémům některých z nich. Ale občas se dá podle prvotních projevů předejít něčemu horšímu.



Výbor SVJ má podle zákona jednat při výkonu své funkce s péčí řádného hospodáře. A to i v případě exekuce či insolvence v případě některého člena SVJ. Pokud je na některého z nich vyhlášena insolvence, má výbor za povinnost do insolvenčního řízení přihlásit i pohledávky před splatností, a to v zákonné 30 denní lhůtě. Problém příkladně nastává, pokud výbor SVJ ví o dluhu vlastníka jednotky, ale není mu známa informace o vyhlášené exekuci na tohoto vlastníka, nebo přihlášení pohledávky SVJ započte pozdě. To znamená umístění na konci seznamu přihlášených věřitelů. Jak při exekuci, tak i v případě insolvence, je třeba pravidelné kontroly, tzn. v případě exekuce *kontrola katastru nemovitostí*, v případě insolvence naopak *kontrola insolvenčního rejstříku*.

### 7.7.3 Financování nákladů na společných částech

Na správě domu a pozemku, tedy společných částech bytového domu, se podílí společenství vlastníků. Pokud se společenství dohodne i na rozsáhlejších opravách či rekonstrukcích, musí tak učinit na shromáždění vlastníků jednotek, nebo rozhodnutím mimo zasedání tohoto shromáždění, tj. korespondenčním hlasováním. SVJ se musí usnést na formě financování předpokládaných činností. V podstatě má tyto možnosti:

- čerpání z *dlouhodobých záloh* na opravy a investice,
- *jednorázový vklad* (příspěvek) všech členů společenství vlastníků,
- *úvěr* čerpaný ve prospěch společenství vlastníků.

Financování aktivit SVJ prostřednictvím bankovního úvěru je zavedeným a efektivním zvykem. Na jeho splátkách se podílí členové SVJ, a to prostřednictvím příspěvků. Za dosud nesplacenou část ručí každý v poměru svého spoluvlastnického podílu, i když se na splácení podílí jen někteří členové, kdy ostatní splatí svůj díl jednorázovým vkladem. SVJ musí sledovat platební schopnost vlastníků jednotek, v případě potřeby včas řešit špatnou platební morálku.

## 7.8 Pojištění

Všeobecně se pojištění řídí NOZ, pojistnou smlouvou a všeobecnými, zvláštními a dodatkovými pojistnými podmínkami, které jsou uvedeny v pojistné smlouvě.

### 7.8.1 Pojištění v rámci SVJ

Mezi pojištění, která jsou nezbytná při provozu společenství vlastníků, patří *pojištění z vlastnictví (držby) nemovitosti, pojištění majetku (nemovitosti) a pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou členy orgánů SVJ (pojištění odpovědnosti z výkonu funkce)*.

#### ➤ *Pojištění nemovitosti*

Pojištění nemovitosti chrání majetek společenství vlastníků před živelnými pohromami, vandalismem, krádežemi, aj. Členové SVJ by měly znát podrobnosti pojistné smlouvy, která je v provozu společenství vlastníků sjednána, a také u které pojišťovny je pojistka uzavřena. Pokud to tak není, je v zájmu každého člena SVJ, aby se o tyto skutečnosti zajímal. Společenství vlastníků by mělo důkladně projednat rozsah pojištění a nastavení pojistné částky. Pojistnou smlouvou by mělo být chráněno vše, co slouží k provozu domu (společné části domu). Navíc by mělo společenství vlastníků, respektive výbor SVJ či sjednaný správce, v pravidelných intervalech pojistnou smlouvu aktualizovat. Totéž by mělo proběhnout po každé větší rekonstrukci bytového domu, aby dům nebyl dle pojištění podfinancován. Principem je, že pojistná částka by měla odpovídat aktuální hodnotě nově postaveného bytového domu stejných parametrů a kvalit.

#### ➤ *Pojištění odpovědnosti z výkonu funkce*

S rekodifikací NOZ se změnila odpovědnost výboru společenství vlastníků. Jedná se o odpovědnost vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře. Každý, kdo přijme volenou funkci člena výboru SVJ, musí jednat s nezbytnou pečlivostí a loajalitou, v dobré víře, s rozumnými předpoklady a potřebnými znalostmi. V podstatě je po každém takto zvoleném členu požadováno, aby byl odborníkem ve všech oblastech, které i v malém rozsahu souvisí s provozem společenství vlastníků. Odpovědnost z výkonu funkce nejvíce spočívá *v odpovědnosti z řádného výkonu práva, vůči rejstříku a při správě majetku*.

#### ➤ *Pojištění z držby nemovitosti*

Toto pojištění vlastníka nemovitosti, v tomto případě společenství vlastníků, pokrývá odpovědnost za škodu způsobenou jiné osobě, která by mohla vzniknout v souvislosti s touto nemovitostí. Pojištění se vztahuje i na osoby, které jsou pověřeny čišťením a údržbou chodníků, schodišť, chodeb a společných prostor patřících k nemovitosti.

### 7.8.2 Pojištění v rámci vlastníka jednotky

#### ➤ *Pojištění odpovědnosti v občanském životě*

Toto pojištění by měl mít sjednán každý vlastník či nájemce v bytovém domě z důvodu způsobení škody na základě neopatrnosti své, členů své domácnosti, zvířat. Při takovém pojištění je hrazena újma na zdraví, majetku a finanční škody způsobené jiným osobám.

Osoby odpovědné za vedení SVJ by měly v pravidelných intervalech upozorňovat vlastníky jednotek na důležitost tohoto pojištění, které je jen v kompetenci každého z vlastníků. V případě vzniku mimořádné události s velkými škodami a následky, je už pak na každém vlastníku jednotky, aby tyto negativní dopady dal do pořádku, tedy škodu uhradil.

#### ➤ *Pojištění domácnosti*

Pojištění domácnosti chrání majetek vlastníka jednotky před živelnými pohromami, vandalismem, krádežemi, aj. Pojišťovny k pojistným smlouvám nabízí další služby, jako je např. pomoc řemeslníka při havárii v bytě, pojištění vzniklé ve společných prostorách domu (sklep, kočárkárna, aj.), pojištění věcí k výkonu povolání, apod. Záleží jen na každém vlastníku jednotky (domácnosti) či případnému nájemci, jaké pojistné podmínky si s vybranou pojišťovnou ujedná.

## 7.9 Ochrana osobních údajů

Od 25. 5. 2018 budou ve všech státech Evropské unie, a také v Norsku, Lichtenštejnsku a na Islandu, platit nová pravidla pro zpracování osobních údajů, a to Obecné nařízení o ochraně osobních údajů neboli *nařízení Evropského parlamentu a Rady 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES* (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále „nařízení GDPR“). Toto nařízení GDPR z velké části nahradí v českém právním řádu zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále „Zákon“).

S účinností nařízení GDPR se nejedná o změny velkého rozsahu, celá řada pravidel je nyní obsažena v současném Zákoně. Správci a zpracovatelé osobních údajů se touto změnou dostanou pod větší drobnohled a dodržování pravidel jak stávajících, tak nových, bude

důkladněji kontrolováno. To samozřejmě může mít vliv jak na samotná společenství vlastníků, tak i na pověřené správce.

Společenství vlastníků (jakožto správce údajů) při výkonu činností spojených se správou domu a pozemku spravuje osobní údaje na základě plnění právních povinností a pouze k výkonu činnosti správy SVJ. Tyto právní povinnosti SVJ se vztahují zejména k NOZ. Díky tomu nepotřebuje pro zpracování těchto údajů souhlas subjektů údajů, tzn. jednotlivých vlastníků.

SVJ však bude muset své členy, případně nájemce vhodně informovat o tom, že jejich osobní údaje zpracovává, za jakým účelem, na základě jakého právního předpisu, kdo je příjemcem těchto osobních údajů, kdo je zpracovává, atd. Tyto informace mohou být poskytnuty např. elektronicky, tj. e-mailem, na webových stránkách správce, apod. Pokud bude mít SVJ potřebu zpracovávat osobní údaje, které jsou nad rámec údajů ze zákona možné zpracovat, bude si muset obstarat souhlas svých členů či nájemců. Jedná se např. o zpracování rodných čísel, zpracování osobních údajů v souvislosti s provozováním kamerového systému v bytovém domě, jež snímá prostory vchodových dveří do bytů či další prostranství. Tento souhlas musí správce kdykoliv mít k dispozici a doložit jej.

Při využití *smluvního zpracovatele* osobních údajů (správce domu, účetní, aj.) je potřeba, aby se zpracovatel smluvně zavázal k plnění povinností, které vyplývají z nařízení GDPR. SVJ si takový závazek může se zpracovatelem dohodnout přímo ve smlouvě o správě domu (příkazní smlouva). SVJ je i nadále odpovědné za zpracování osobních údajů a musí využít pouze takového zpracovatele, který je dostatečnou zárukou zavedení vhodných opatření v souvislosti s nařízením GDPR.

Platí *zásada účelnosti* zpracování osobních údajů. Nelze evidovat údaje, které SVJ k ničemu nepotřebuje. V rámci činnosti SVJ bude muset statutární orgán, potažmo správce nemovitosti, nakládat s údaji:

- jméno a příjmení člena SVJ; v případě člena jako právnické osoby – název, adresa sídla, IČ a zástupce právnické osoby,
- číslo domu a bytu člena,
- adresa trvalého pobytu člena,
- doručovací adresa pro příjem pošty,
- e-mailová adresa člena či jeho zástupce,
- datum narození v rámci plné moci,

- vztah podílu na společných částech vůči jednotce.

Zpracováním osobních údajů se rozumí také jejich pouhé shromáždění at' již v papírové nebo elektronické podobě.

### 7.9.1 Archivace dokumentů

K archivaci dokumentů je SVJ povinno dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, archivovat *účetní závěrku*, a to po dobu 10 let, *ostatní účetní dokumenty* pak po dobu 5 let. V případě, že je SVJ zaměstnavatelem, pak na základě zákona č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, musí archivovat *evidenční listy zaměstnanců* po dobu 3 let, *dokumenty s údaji potřebnými pro důchodové pojištění* po dobu 30 let. Každopádně vždy se SVJ musí při skartaci nepotřebných dokumentů řídit zákonem č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě.

Jak dlouho uchovávat ostatní dokumenty např. zápisy ze schůzí, by mělo rozhodnout shromáždění. Právě zápisy ze shromáždění SVJ nebo výboru se doporučuje uchovávat co nejdéle. Uložené doklady prokazují správnost či nesprávnost jednání SVJ. Člen společenství má právo nahlížet do dokladů SVJ dle NOZ. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak výbor SVJ či správce hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. Vlastník jednotky může nahlížet do smluv souvisejících se správou, dále i do účetních knih a dokladů. Toto právo může využít bez omezení.

Za archivaci dokumentů je odpovědné společenství vlastníků. Je tedy na něm, a na smluvních ujednáních, jestli doklady, které jsou určeny k archivaci, bude uchovávat *v prostorách vlastních, u smluvní účetní či správcovské firmy*, nebo využije k archivaci dokumentů *některé z komerčních společností, které se touto službou zabývají*. Na základě smluvní domluvy vybraná firma zajistí uložení dokumentů, a tím společenství vlastníků pomůže vyřešit problém i prostorový, tj. kde takové dokumenty uskladnit. Archivační firma dokumenty SVJ uchovává v zabezpečené místnosti, a pokud je potřeba, může být kterýkoliv dokument vyžádán k nahlédnutí. Na požádání může firma určitý dokument např. naskenovat a odeslat elektronicky.

Nejoptimálnější je, když SVJ a správce či účetní firma u sebe uchovává dokumenty jen takové, které předepisuje zákon, a ostatní dokumenty na základě smluvního vztahu uloží u komerční společnosti, která tuto službu poskytuje. Tak SVJ, které nese za dokumenty odpovědnost, má jistotu, že vše je na svém místě.

## 7.10 Analýza prostředí ve společenství vlastníků

Jedná se o analýzu What-If aplikovanou na prostředí organizace Společenství vlastníků.

Tab. 9. Analýza What-If, prostředí společenství vlastníků. [Vlastní zpracování]

Co se stane, když ...	Odhad následků	Zdroj rizika	Ochranná opatření
... nebude mít SVJ řádně vypracovány stanovy?	<p>Neefektivní fungování provozu bytového domu.</p> <p>Přenos nesplnění povinnosti jednotlivých členů na celé SVJ.</p> <p>Nedostatečná vymahatelnost pohledávek vůči jednotlivým členům SVJ.</p> <p>Negativní dopad na tržní hodnotu jednotlivých bytů.</p>	<p>Nepřesně a nedostatečně stanovené povinnosti členů SVJ.</p> <p>Nedostatečně stanovená usnášení schopnost shromáždění vlastníků.</p> <p>Vůbec či nedostatečně stanovená vymahatelnost porušení povinností členů SVJ.</p>	<p>Přesně vymezená práva a povinnosti jednotlivých členů SVJ.</p> <p>Přesně stanovené potřebné kvórum pro hlasování.</p> <p>Přesně stanovené sankční poplatky za porušení povinností členů SVJ.</p>
... nebude mít SVJ řádně vypracován domovní řád?	<p>Negativní dopad na řádný a bezpečný provoz bytového domu.</p> <p>Porušování stanovených pravidel pro provoz bytového domu.</p> <p>Špatné mezilidské vztahy mezi jednotlivými obyvateli domu.</p>	<p>Nepřesně a nedostatečně stanovené povinnosti členů SVJ.</p> <p>Nestanovená vymahatelnost porušení povinností členů SVJ.</p> <p>Vznik mimořádných událostí.</p>	<p>V návaznosti na stanovy přesně vymezená práva a povinnosti jednotlivých členů SVJ.</p> <p>Stanovené sankční poplatky v případě porušení povinností členů SVJ.</p>
... bude zvolen nevhodný člen výboru SVJ?	<p>Nejednání s péčí řádného hospodáře.</p> <p>Ohrožování bezpečnosti obyvatel bytového domu.</p> <p>Negativní dopad na pohodu bydlení obyvatel domu.</p>	<p>Do funkce člena výboru zvolena osoba která není bezúhonná, loajální a pečlivá, nejedná v dobré víře, popřípadě nemá potřebné znalosti.</p>	<p>Výběr člena statutárního orgánu SVJ z řad členů SVJ na základě dobrého povědomí o dané osobě.</p> <p>Možnost zvolení předsedy SVJ z řad profesionálů.</p> <p>Možnost zřízení kontrolní komise, pokud to dovolují stanovy.</p>

<p>... SVJ nesplní povinnost vůči rejstříkovému soudu?</p>	<p>Porušování legislativy, sankce za neplnění zákonných povinností.</p>	<p>Nesplnění povinností při založení SVJ. Neoznámení změny stanov nebo statutárního orgánu SVJ rejstříkovému soudu v průběhu činnosti SVJ. Neuložení účetní závěrky za hospodářský rok v předepsaném termínu do sbírky listin</p>	<p>Statutární orgán SVJ konající s péčí řádného hospodáře. Výběr zodpovědného a profesionálního správce nemovitosti. Splnění povinnosti uložení a změny stanov, ustanovení a změnu statutárního orgánu. Uložení účetní závěrky do sbírky listin.</p>
<p>... SVJ nesplní povinnost vůči finančnímu úřadu?</p>	<p>Porušení legislativy v případě vzniku daňové povinnosti.</p>	<p>Nečinnost statutárního orgánu SVJ. Nečinnost správce nemovitosti. Nevystavení potřebných podkladů jednotlivým vlastníkům v případě splnění daňové povinnosti SVJ.</p>	<p>Statutární orgán SVJ konající s péčí řádného hospodáře. Výběr zodpovědného a profesionálního správce nemovitosti. Při splnění zákonem stanovené daňové povinnosti vystavení jednotlivým vlastníkům potvrzení o zdanitelných příjmech.</p>
<p>... SVJ nezmění správce nemovitosti, se kterým není spokojen?</p>	<p>Vznik provozních problémů v SVJ. Vysoké zatížení statutárního orgánu SVJ, respektive všech členů SVJ.</p>	<p>Nekonání s péčí řádného hospodáře. Neplnění smluvních povinností dle požadavků SVJ. Konání ve vlastní prospěch.</p>	<p>Výběr zodpovědného a profesionálního správce nemovitosti. Sjednání příkazní smlouvy mezi SVJ a správcem s přesným uvedením smluvních podmínek.</p>
<p>... SVJ řádně nestanoví pravidla v příkazní smlouvě?</p>	<p>Vznik provozních problémů v SVJ. Vysoké zatížení statutárního orgánu SVJ, respektive všech členů SVJ. Špatná vymahatelnost neplněných smluvních povinností.</p>	<p>Nesjednání přesných smluvních podmínek v příkazní smlouvě mezi SVJ a správcem. Neošetření chybně plněných svěřených činností.</p>	<p>Sjednání podmínek základního výkonu práv a povinností spojených se správou společného majetku. Sjednání vedení účetnictví, ekonomické a technické správy v domě. Ošetřit sankce za chybné plnění svěřených činností.</p>

<p>... nebude ve stanovách SVJ určena možnost zmocnění zástupce na shromáždění?</p>	<p>Nemožnost člena SVJ nechat se zastoupit a hlasovat na shromáždění vlastníků. Shromáždění nebude usnášení schopné.</p>	<p>Neurčení možnosti zmocnění zástupce k účasti a hlasová na shromážděních ve stanovách SVJ.</p>	<p>Určení možnosti zmocnění zástupce na základě písemné plné moci na shromáždění vlastníků ve stanovách SVJ. Možnost určení podmínky ověřeného podpisu zmocněnce ve stanovách.</p>
<p>... nebude stanoven společný zástupce v případě SJM a spoluvlastnictví?</p>	<p>Nemožnost zastupovat manžele či spoluvlastníky vůči SVJ nebo správci. Nemožnost účastnit se a hlasovat na shromáždění. Provozní problémy SVJ, např. neusnášení schopné shromáždění, apod.</p>	<p>Neurčení jednoho z manželů nebo jednoho ze spoluvlastníků k zastupování při výkonu práv vůči SVJ včetně účasti a hlasování na shromáždění. Nevyhotovení písemné plné moci pro společného zástupce.</p>	<p>Určení jednoho z manželů nebo spoluvlastníků jako společného zástupce. Vyhotovení jednoduché písemné plné moci pro společného zástupce.</p>
<p>... nebude mít SVJ zřízen vlastní bankovní účet?</p>	<p>Nemožnost kontroly nad finančními prostředky SVJ. Ohrožování provozu a majetku SVJ. Ohrožení majetku jednotlivých členů SVJ. Nekonání s péčí řádného hospodáře. Negativní pohled na provoz SVJ – snížení tržní hodnoty bytů.</p>	<p>Porušení péče řádného hospodáře. Porušování legislativy. Správce nemovitosti, který vede účetnictví SVJ přes vlastní bankovní účet.</p>	<p>Založení bankovního účtu ve prospěch SVJ. Změna osoby správce nemovitosti.</p>
<p>... nebude SVJ hlídat placení příspěvků a záloh členů SVJ?</p>	<p>Ohrožení provozu SVJ. Hrazení dluhů ostatními členy SVJ. Negativní pohled na provoz SVJ.</p>	<p>Nečinnost statutárního orgánu SVJ. Nečinnost správce nemovitosti. Špatná platební morálka členů SVJ. Nezaložený vlastní bankovní účet SVJ. Insolvence či exekuce jednoho z členů SVJ.</p>	<p>Založený vlastní bankovní účet SVJ. Ustanovení statutárního orgánu SVJ konajícího s péčí řádného hospodáře. Výběr zodpovědného a profesionálního správce nemovitosti. Monitoring nemovitostí některou z komerčních firem.</p>



<p>... nebude SVJ vymáhat dluh člena SVJ?</p>	<p>Ohrožení provozu SVJ. Hrazení dluhů ostatními členy SVJ. Negativní pohled na provoz SVJ.</p>	<p>Nečinnost statutárního orgánu SVJ. Nečinnost správce nemovitosti. Špatná platební morálka členů SVJ. Nezaložený vlastní bankovní účet SVJ. Insolvence či exekuce jednoho z členů SVJ.</p>	<p>Konání bez odkladu při zjištění neplnění povinností členů SVJ. Založený vlastní bankovní účet SVJ. Ustanovení statutárního orgánu SVJ konajícího s péčí řádného hospodáře. Výběr zodpovědného a profesionálního správce nemovitosti. Monitoring nemovitosti a jednotlivých vlastníků některou z firem zabývajících se touto činností.</p>
<p>... nebude SVJ tvořit dlouhodobou zálohu na opravy a investice?</p>	<p>Nutnost financovat aktivity plánované či neplánované zaplacením jednorázových plateb všemi členy SVJ. Nutnost financovat aktivity SVJ úvěrem. Komplikovaný provoz SVJ.</p>	<p>Nedostatek finančních prostředků pro úhradu následků nepředpokládaných událostí. Různorodá platební morálka členů SVJ v případě nutnosti hrazení následků nepředpokládaných událostí.</p>	<p>Pravidelná tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Monitoring nemovitosti a jednotlivých vlastníků některou z firem zabývajících se touto činností.</p>
<p>... bude SVJ financovat své aktivity prostřednictvím úvěru?</p>	<p>Vyšší finanční zatížení členů SVJ. Zvýšení monitoringu platební morálky členů SVJ. Zvýšení odpovědnosti všech členů SVJ.</p>	<p>Za dosud nesplacenou část ručí každý v poměru svého spoluvlastnického podílu. Při špatné platební morálce některého z členů SVJ, ručí celé SVJ za závazek.</p>	<p>Pravidelná tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Monitoring nemovitosti a jednotlivých vlastníků některou z firem zabývajících se touto činností. Ustanovení statutárního orgánu SVJ konajícího s péčí řádného hospodáře. Výběr zodpovědného a profesionálního správce nemovitosti.</p>

... SVJ nezajistí veškerá pojištění související s bytovým domem?	Finanční zatížení členů SVJ při vzniku mimořádné události.  Ohrožení provozu v bytovém domě a všech vlastníků jednotek.	Nezajištění pojištění mimořádných událostí, které by mohly nastat v souvislosti z provozem bytového domu.  Nekonání s péčí řádného hospodáře.	Pojištění nemovitosti na možné typy rizik, pojištění z držby nemovitosti a pojištění z výkonu funkce.  Doporučení pojištění odpovědnosti, popřípadě pojištění domácnosti členům SVJ.
... SVJ nebude dodržovat ochranu osobních údajů?	Porušování legislativy.  Hrozba možné žaloby pro porušení zákona.  Negativní pohled na provoz SVJ.	Neoznámení členům SVJ, které informace, jakým způsobem, za jakým účelem a kým budou využity.  Využití k řádnému provozu SVJ informací o členech SVJ nad rámec zákona.	Členy, případně nájemce, informovat o tom, že jejich osobní údaje zpracovává, za jakým účelem, na základě jakého právního předpisu, kdo je příjemcem těchto osobních údajů, kdo je zpracovává, atd.
... SVJ nebude archivovat své dokumenty?	Porušování legislativy.  Sankce za porušení povinnosti SVJ.  Možný vznik nejasností v provozu SVJ.	Neuložení dokumentů na požadovanou lhůtu.  Nečinnost statutárního orgánu SVJ.  Nečinnost správce nemovitosti.	Ustanovení statutárního orgánu SVJ konajícího s péčí řádného hospodáře.  Výběr zodpovědného a profesionálního správce nemovitosti.
... SVJ nezajistí řádné uložení archivovaných dokumentů?	Provozní problémy v činnosti SVJ.  Nekonání s péčí řádného hospodáře.  Špatně dohledatelná historie SVJ.	Nevymezení bezpečného prostoru na uložení dokumentů SVJ.  Nezajištění uložení dokumentů u firmy zabývající se archivací.  Nečinnost statutárního orgánu SVJ.  Nečinnost správce nemovitosti.	Vymezení bezpečného prostoru pro uložení archivovaných dokumentů.  Výběr firmy pro smluvní uložení archivovaných dokumentů.  Ustanovení statutárního orgánu SVJ konajícího s péčí řádného hospodáře.  Výběr zodpovědného a profesionálního správce nemovitosti.

## 8 ANALÝZA OCHRANY A ZABEZPEČENÍ MODELOVÉHO BYTOVÉHO DOMU

Souhrn opatření v oblasti ochrany a zabezpečení bytových domů a také organizace společenství vlastníků, a použité analýzy What-If, byly základem pro vypracování kontrolního listu pro obě sledované oblasti. Tento kontrolní seznam byl předán statutárnímu orgánu osloveného společenství vlastníků s cílem aplikovat problematiku v praxi.

Z důvodu ochrany osobních údajů jsou veškeré informace o dané organizaci uvedeny smyšleně.

### 8.1 Modelový bytový dům

<b>Název:</b>	Společenství vlastníků bytového domu XY
<b>IČ:</b>	11 22 33 44
<b>Spisová značka:</b>	S 19191 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Sídlo:</b>	XY
<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	28. 12. 2015
<b>Účel společenství:</b>	Zajišťování správy domu a pozemku.
<b>Statutární orgán:</b>	Výbor – předseda výboru, místopředseda výboru, člen výboru.
<b>Počet bytových jednotek:</b>	48

### 8.2 Základní charakteristika bytového domu

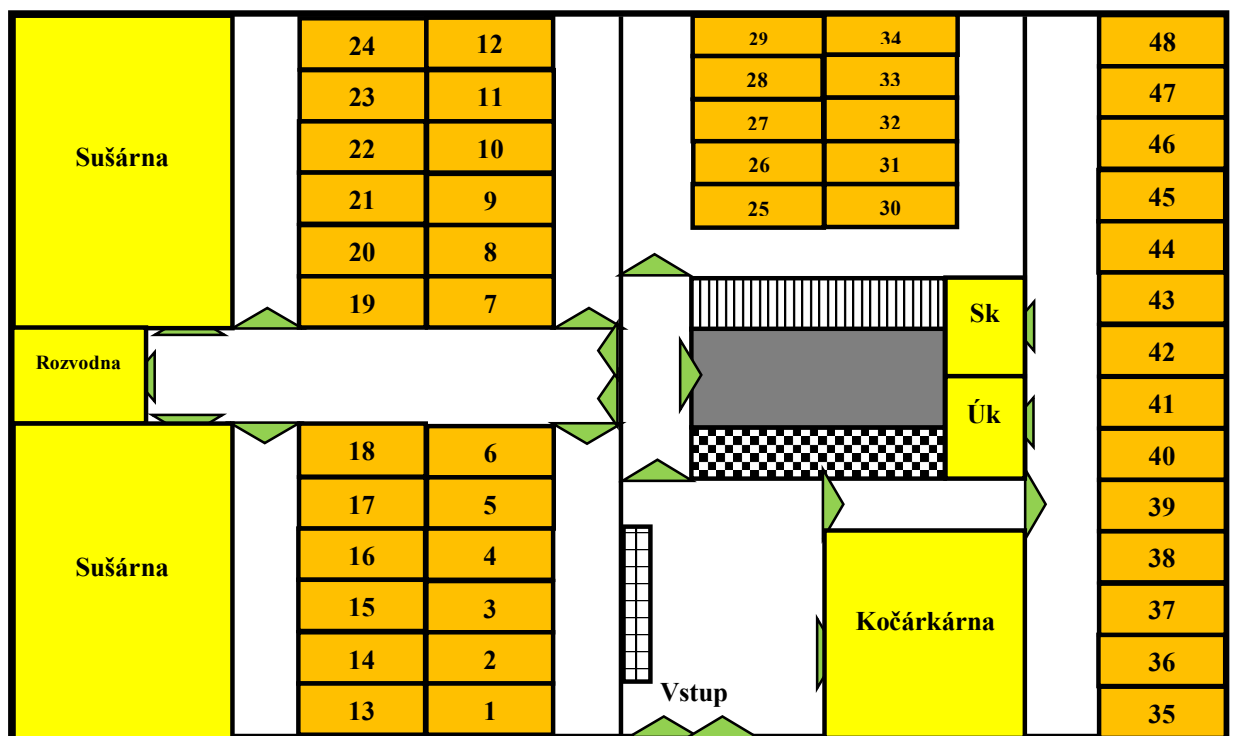
Jedná se o samostatně stojící panelový bytový dům vystavený v roce 1977. Budova má devět podlaží a 48 bytových jednotek. Dům je napojen na dálkový rozvod tepla a ohřev teplé vody. Vlastníkem budovy je Společenství vlastníků bytového domu XY.

V objektu se nachází 48 bytových jednotek, z toho 32 bytů 2+1 a 16 bytů 1+1. Asi třetina vlastníků jednotek jsou starousedlíci. Velká část bytových jednotek je pronajímána.




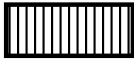
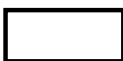

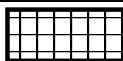

V suterénu bytového domu, který je také jediným vstupem do domu, se nachází výhradně společně užívané prostory. Jde o prostory vstupního vestibulu s umístěnými poštovními

schránkami a informační vitrínou, sklepních kójí, dvou sušáren, místností pro uložení jízdnicích kol a kočárků, prostoru rozvodny (výměňíková stanice) pro dálkový rozvod tepla a teplé vody, místnosti skladovou a úklidovou, vstup (schodiště) do dalších podlaží a výtah.

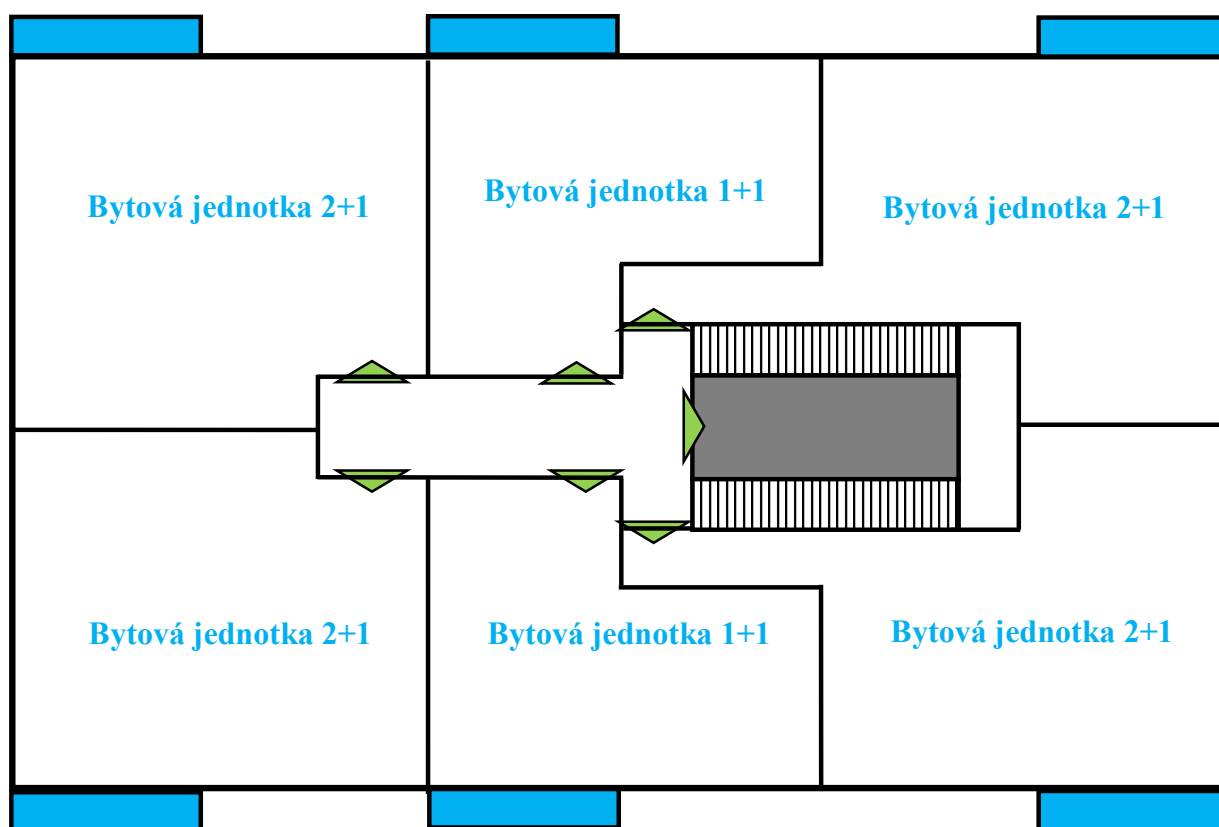
Ve druhém až devátém nadzemním podlaží se nachází vždy 4 bytové jednotky 2+1, 2 bytové jednotky 1+1, společná chodba, přístupové schodiště a výtah.









Vysvětlivky k půdorysu 1. nadzemního podlaží:

	Sklepní kóje č.		Výtah
	Společné prostory		Schodiště
	Chodby		Uzavřený úložný prostor
	Schránky	Sk, Úk	Sklad, úklidová místnost
	Dveře/dvoukřídle dveře		

Obr. 9. Půdorys 1. nadzemního podlaží bytového domu. [Vlastní zpracování]



Vysvětlivky k půdorysu 2. – 9. nadzemního podlaží

	Chodby		Dveře/dvoukřídle dveře
	Bytová		Výtah
	Lodžie		Schodiště

Obr. 10. Půdorys 2. – 9. nadzemního podlaží bytového domu. [Vlastní zpracování]

### 8.3 Provozní analýza bytového domu

Statutárnímu orgánu bytového domu byl předán k vyplnění kontrolní list. Na základě něj byl sestaven přehled o provozních záležitostech bezpečnosti jak v domě, tak i ve společenství vlastníků.

Tab. 10. Kontrolní list modelového bytového domu. [Vlastní zpracování]

<b>Kontrolní list – bytový dům</b>
<b>Zabezpečení objektu mechanickými zábrannými systémy</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Je vyznačen perimetr Vašeho domu?
<input type="checkbox"/> Je zabezpečen perimetr Vašeho domu?
<input checked="" type="checkbox"/> Jsou zabezpečeny hlavní vchody do Vašeho domu funkčním mechanickým zámkem?
<input checked="" type="checkbox"/> Jsou zabezpečeny dveře společných prostor v domě?
<input checked="" type="checkbox"/> Jsou zabezpečeny sklepy a sklepní kóje?
<input checked="" type="checkbox"/> Jsou zabezpečena okna, veškeré skleněné výplně a světlíky zejména v přízemí domu?
<input type="checkbox"/> Jsou skleněné výplně v přízemí zabezpečeny dalšími prvky ochrany?
<input checked="" type="checkbox"/> Jsou všechny systémy na dveřích, oknech, skleněných výplních a světlících ve společných prostorech plně funkční?
<input checked="" type="checkbox"/> Jsou všechny poštovní schránky funkční?
<input checked="" type="checkbox"/> Jsou všechny poštovní schránky řádně označeny?
<input type="checkbox"/> Je ve společných prostorech umístěna bezpečnostní schránka s klíči od hlavních uzávěrů plynu, vody či rezervních klíčů např. od kotelny, apod.?
<b>Zabezpečení objektu elektronickými zabezpečovacími systémy</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Je v hlavním vchodu do domu instalován elektronický audio-video vrátný?
<input type="checkbox"/> Je v domě instalován systém pro kontrolu vstupu?
<input type="checkbox"/> Je v domě instalován uzavřený televizní okruh (CCTC)?
<input type="checkbox"/> Je v domě instalován elektronický požární systém?
<input type="checkbox"/> Je v domě instalován ucelený Poplachový zabezpečovací a tísňový systém (PZTS)?

**Požární bezpečnost objektu**

- Je Vám známo, do které kategorie požárního nebezpečí je dům zařazen?
- Jsou v domě vyznačeny únikové cesty?
- Jsou všechny společné prostory průchodné a bez uskladněných věcí?
- Je v domě instalováno nouzové osvětlení?
- Je v domě pravidelně prováděna kontrola funkčnosti nouzového osvětlení?
- Jsou v domě funkční hasicí přístroje s pravidelnou revizí?
- Je v domě funkční vnitřní požární vodovod s pravidelnou revizí?
- Je výtah v domě evakuační?
- Je podlahová krytina ve společných prostorech odolná v případě požáru?
- Je v domě k dispozici dokumentace požární ochrany (2. a 3. kategorie požárního nebezpečí)?
- Je v domě k dispozici požární poplachová směrnice (2. a 3. kategorie požárního nebezpečí)?
- Je v domě vyvěšen požární řád?

**Bezpečnost technických zařízení objektu**

- Je v domě pravidelně prováděna kontrola a revize elektroinstalace?
- Je v domě pravidelně prováděna kontrola a revize hromosvodu?
- Je v domě pravidelně prováděna kontrola a revize plynových zařízení?
- Je v domě pravidelně prováděna kontrola a revize spalinových cest?
- Je v domě pravidelně prováděna kontrola a revize nízkotlaké kotelny?
- Je v domě pravidelně prováděna kontrola a revize tlakových zařízení?
- Je v domě pravidelně prováděna kontrola a revize výtahu?
- Je prováděna pravidelně kontrola a revize elektroinstalace v bytových jednotkách?
- Je prováděna pravidelně kontrola a revize plynových zařízení a rozvodů v bytových jednotkách?
- Je v domě pravidelně prováděna kontrola a revize jiných (neuvedených) zařízení?  
Uveďte: .....

**Školení obsluhy zařízení společných prostor**

- Je prováděno zaškolení obsluhy pro plynová zařízení?
- Je prováděno zaškolení obsluhy pro tlaková zařízení?
- Je prováděno zaškolení obsluhy pro nízkotlaké zařízení?

- Je prováděno zaškolení obsluhy pro jiná (neuvedená) zařízení?

Uveďte: .....

#### Ostatní zabezpečení

- Je ve společných prostorách domu pravidelně prováděn úklid jednotlivými vlastníky?
- Je ve společných prostorách domu pravidelně prováděn úklid úklidovou firmou?
- Jsou společné prostory v domě dostatečně osvětleny?
- Je v domě použito osvětlení s pohybovými čidly?
- Je dům napojen na společnou televizní anténu převěsem?
- Je zdroj internetu zprostředkován převěsem na dům?
- Má dům vyhotoven Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)?
- Znáte kategorii zařazení PENB a jeho platnost?

#### Kontrolní list – společenství vlastníků

- Jsou ve stanovách Vašeho společenství vlastníků dostatečně vymezena práva a povinnosti jednotlivých členů?
- Jsou ve stanovách Vašeho společenství vlastníků stanoveny sankční poplatky za porušení povinností jednotlivých členů?
- Má Vaše společenství vlastníků vypracován domovní řád?
- Byl s domovním řádem obeznámen každý člen SVJ?
- Je domovní řád vyvěšen ve společných prostorech?
- Je statutární orgán složen jen z řad vlastníků jednotek?
- Je Vaše společenství vlastníků zastupováno profesionálním předsedou SVJ?
- Má Vaše společenství vlastníků zřízenou kontrolní komisi?
- Oznamuje Vaše společenství vlastníků změnu stanov rejstříkovému soudu?
- Oznamuje Vaše společenství vlastníků změnu statutárního orgánu rejstříkovému soudu?
- Ukládá Vaše společenství vlastníků účetní závěrku do sbírky listin vedené rejstříkovým soudem?



- Má Vaše společenství vlastníků příjmy, které zůstávají pro potřeby celého společenství vlastníků?
- Má Vaše společenství vlastníků příjmy, které poté jednotliví vlastníci zdaňují v rámci daně z příjmu?
- Stará se o provozní činnost v domě Vašeho SVJ správce?
- Je každému členu k dispozici příkazní smlouva (smlouva o správě) uzavřená mezi SVJ a správcem?
- Jsou v příkazní smlouvě dostatečně vymezeny podmínky činností správce?
- Jsou v příkazní smlouvě uvedeny sankce za chybné plnění či neplnění vůbec svěřených činností správce?
- Řeší Vaše stanovy zastoupení člena SVJ na shromáždění vlastníků na základě plné moci?
- Mají spoluvlastníci, a také manželé při SJM určeny společné zástupce na základě jednoduché plné moci?
- Má Vaše SVJ založen svůj bankovní účet?
- Jsou bankovní operace Vašeho SVJ prováděny přes účet správce či jiné osoby?
- Tvoří Vaše SVJ dlouhodobou zálohu na opravy a investice v dostatečné výši?
- Znáte současnou hodnotu dlouhodobé zálohy na opravy a investice?
- Hradí všichni členové své závazky vůči SVJ pravidelně a v termínu?
- Je špatná platební morálka členů řešena bez odkladu?
- Je špatná platební morálka členů řešena prostřednictvím sankcí?
- Je členům pravidelně zasíláno Cash flow SVJ?
- Má Vaše SVJ zřízenou službu „hlídání nemovitostí“?
- Splácí SVJ v současné době bankovní úvěr?
- Znáte zůstatkovou hodnotu bankovního úvěru a dobu, do které bude hrazen?
- Má Vaše SVJ pojištění nemovitosti?
- Má Vaše SVJ pojištěna rizika z držby nemovitosti?

- Má Vaše SVJ pojištění odpovědnost z výkonu funkce statutárního orgánu?
- Jsou pojištění pravidelně aktualizována?
- Bylo doporučeno členům SVJ pojištění odpovědnosti v občanském životě?
- Archivuje Vaše SVJ své dokumenty?
- Archivuje Vaše SVJ své dokumenty u správce?
- Archivuje Vaše SVJ své dokumenty v bytovém domě?
- Je prostor pro archivaci v domě bezpečně zajištěn?
- Archivuje Vaše SVJ své dokumenty u komerční společnosti?
- Informovalo SVJ své členy, případně nájemce, které osobní údaje zpracovává, za jakým účelem, kdo je příjemcem těchto údajů a kdo je zpracovává?

Vysvětlivky ke kontrolnímu listu:

- Splněno
- Nesplněno nebo se nás netýká.

## 8.4 Popis prostředí domu

Výsledek kontrolního listu spolu s obhlídkou domu byl podkladem pro následné projednání současné situace a následné navržení možností zvýšení bezpečnějšího provozu domu.

### 8.4.1 Perimetr budovy

SVJ je vlastníkem kromě pozemku nacházejícím se pod bytovým domem, také pozemku pod lodžii, přístupového chodníku k domu a okapového chodníku kolem celého obvodu domu. Okolí domu je udržováno pravidelně technickými službami obce, a také obyvateli bytového domu.

### 8.4.2 Dveře a okna na plášti budovy

Při revitalizaci domu došlo k výměně jak hlavních vchodových dveří, tak všech sklepních i bytových oken a balkonových dveří za nová, plastová.

Dveře hlavního vchodu do domu jsou dvoukřídlé se skleněnou výplní, s bezpečnostním kováním madlo/klika a cylindrickou vložkou. Výplní dveří je bezpečnostní sklo tvrzené. Na dveřích je instalován audio vrátný, který je vyveden dále do každé bytové jednotky.

Sklepní okna v prostorech sušáren, kočárkárny a v prostorech sklepních kójí, jsou vždy osazena po dvou kusech v každé místnosti. Jedno z každého páru je vždy instalováno napevno bez možnosti otevření, druhé má instalováno systém plného otevření s částečnou ventilací. Skleněná výplň, tak jako u vchodových dveří, je bezpečnostní tvrzené sklo. V oknech, které se dají otevřít, jsou instalovány sítě proti hmyzu. Okna mají osazen klasický zavírací systém s klikou. Okna na západní straně domu jsou součástí světlíku. Jedná se o zadní sušárnu a prostor před kójemi č. 24, 29 a 48. V těchto světlících jsou nainstalovány ochranné rošty, které nejsou uchyceny napevno. Všechny skleněné výplně v suterénu jsou bez poškození.

Okna a balkonové dveře v bytech jsou situována až od druhého nadzemního podlaží výše. Mají nainstalovány základních uzamykací prvky.

### **8.4.3 Vnitřní prostředí v budově**

#### ***1. nadzemní podlaží – suterén domu***

Přístup ze vstupního vestibulu je osazen původními hliníkovými dvoukřídlými dveřmi se skleněnou výplní a obyčejným kováním klika/klika s cylindrickou vložkou, které mají charakter spíš tepelně izolační. Dveře nejsou zamykány. Poštovní schránky jsou nové, plně funkční.

Z vestibulu je možno se dostat přímo do místnosti na uložení kočárek a kol, a to dveřmi na pravé straně vstupu. Tyto dveře jsou původní bez bezpečnostních prvků, se základním zámkovým kováním klika/klika a zámkem s cylindrickou vložkou.

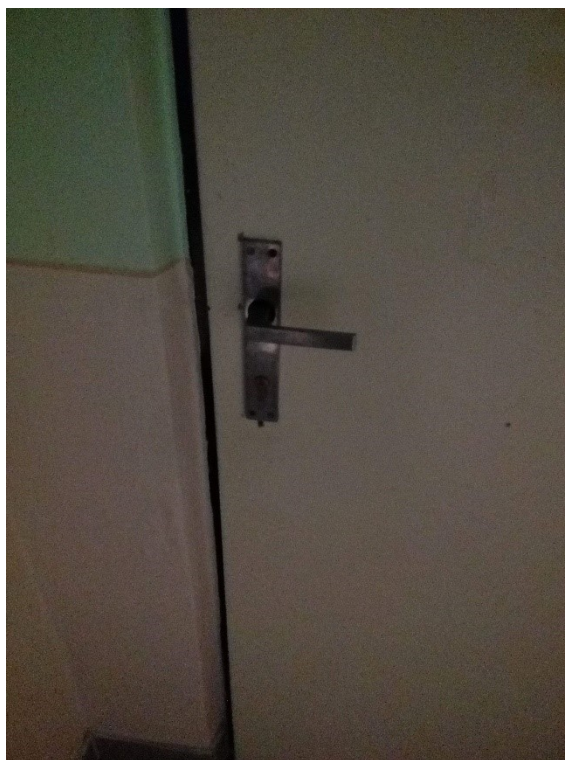
Za vestibulem se nachází vstupní chodba k přístupovému schodišti a výtahu, dále se zde nachází dveře ke sklepním kójím č. 35 – 48, a skladové a úklidové místnosti. Tyto dveře jsou dřevotřískové bez bezpečnostních prvků, osazené obyčejným kováním klika/klika se zámkem s cylindrickou vložkou. Dalšími dveřmi z chodby u výtahu je možný přístup ke kójím č. 25 - 30, taktéž dřevotřískové bez bezpečnostních prvků, s obyčejným kováním klika/klika a zámkem s cylindrickou vložkou. Třetím samostatným přístupem jsou původní hliníkové dvoukřídlé dveře se skleněnou výplní, opět osazené obyčejným kováním madlo/klika a zámkem s cylindrickou vložkou. Těmito dveřmi je umožněn přístup ke kójím

č. 1 – 6, č. 7 – 12, č. 13 – 18, č. 19 - 24, kdy každá z těchto čtyřech částí má svůj samostatný vstup osazený dřevotřískovými dveřmi se základním kováním klika/klika a cylindrickou vložkou. Kromě těchto přístupů k samostatným částem s kójemi, je možno se dvoukřídlými dveřmi dostat k dvěma sušárnám prádla a rozvodně (výměňíkové stanici).

Dveře sušárny jsou opět dřevotřískové, původní, se základním zámkovým kováním klika/klika a cylindrickou vložkou. Dveře do rozvodny jsou osazeny plnými hliníkovými dveřmi a bezpečnostním kováním madlo/klika s cylindrickou vložkou.

Klíče od společných prostor mají všichni vlastníci bytových jednotek, pouze do místnosti rozvodny má přístup osoba oprávněná určená provozovatelem společné kotelny, jež se stará o provoz této rozvodny. Tato osoba má i klíče od vstupu do bytového domu. Náhradní klíče pro případ mimořádné události jsou uloženy u místopředsedy SVJ.

Veškeré sklepní kóje jsou původní z pevných kovových profilů. Jsou osazeny zámkovým kováním klika/klika a zámkem s cylindrickou vložkou.



*Obr. 11. Zámkové kování u vstupu ke sklepním kójím. [Vlastní zpracování]*

## ***2. – 9. nadzemní podlaží – obytná podlaží***

Přístup do obytných podlaží je výtahem či schodištěm, které lemuje šachtu výtahu. Na každém podlaží se nachází šest bytových jednotek, které jsou přístupné z chodby navazující na prostor výtahu a schodiště. Chodby s přístupem k bytům na všech podlažích jsou řádně osvětleny světly s pohybovými čidly. Výtah, který slouží pro přepravu osob do všech podlaží, není evakuační.

### ***Požární ochrana***

Nově bylo v domě v roce 2015 osazeno ve společných prostorách nouzové osvětlení. Kontrola funkčnosti je prováděna pravidelně jednou ročně. O kontrole je veden zápis.

Hasicí přístroje a vnitřní požární vodovod je plně funkční a pravidelně 1 x ročně kontrolován a revidován specializovanou firmou. Revizní zpráva je uložena u správce nemovitosti.

Požární dveře jsou původní, osazeny ve všech vstupech do bytových jednotek. Pouze u pěti bytových jednotek si vlastníci vyměnili tyto dveře za nové. U dvou se nejedná o dveře s prvky požární bezpečnosti.

Podlahová krytina schodiště a podest je původní z materiálu Teraso. Podlahová krytina na přístupových chodbách je původní materiál Lino, který hodlá SVJ v roce 2019 vyměnit za dlažbu. Podlahovou krytinou ve vstupním vestibulu je nová dlažba. V ostatních prostorech je beton s nátěrem.

V informační vitríně ve vestibulu je vyvěšen domovní řád.

Bytový dům spadá do 1. kategorie požární bezpečnosti.

### ***Technická zařízení objektu***

Správce nemovitosti v pravidelných intervalech zajišťuje kontrolu a revizi elektroinstalace, plynových zařízení, hromosvodu, výtahu.

Poslední revize elektroinstalace a plynových zařízení společných prostor v roce 2015 byla na základě usnesení ze shromáždění spojena také s revizemi v bytových jednotkách. Revize společných prostor byly uloženy u správce, revize v bytových jednotkách předány jednotlivým vlastníkům.

Výtah sloužící pro přepravu osob je ještě původní. Díky tomu jsou na jeho provoz kladeny velké nároky, a to díky prováděným kontrolám a investicím do starého zařízení. U výtahu je pravidelně prováděna *provozní prohlídka*, a to 1 x za dva týdny osobou proškolenou (dozorcem výtahu) na základě smlouvy se servisní firmou. Dále je servisní firmou 1 x za tři měsíce prováděna *odborná prohlídka* výtahu. Odborná zkouška a inspekční prohlídka je zajišťována ze zákona inspekčním orgánem.

Kontrola a revize hromosvodu je prováděna pravidelně 1 x za 4 roky. Pravidelná prohlídka byla provedena v roce 2018. Revizní zpráva uložena u správce nemovitosti.

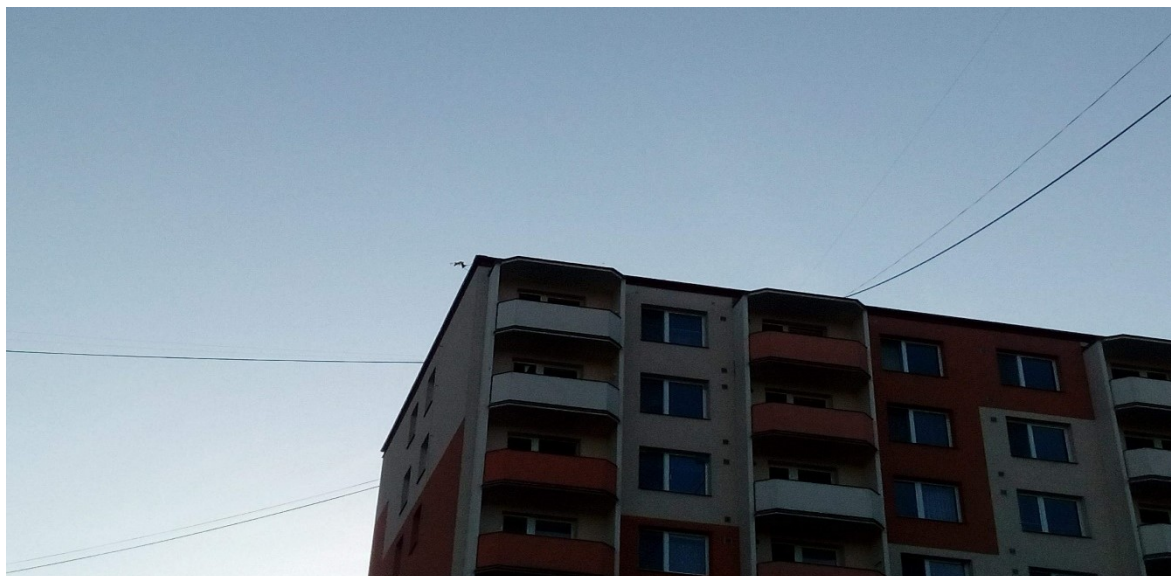
### ***Ostatní zabezpečení***

Úklid společných prostor je prováděn vlastníky bytových jednotek. Pravidla pro úklid řeší stanovy. Zatím dostačoval systém úklidu určený stanovami a původním domovním řádem. V poslední době, a to díky zvýšenému počtu pronajímaných bytů, se tento systém jeví jako nedostačující.

Příjem televizního a rozhlasového vysílání je zajišťován na základě společné televizní antény (STA), kdy právě analyzovaný bytový dům je zdrojem pro rozvod k dalším osmi bytovým domům převěsy mezi jejich střechami. Na tento rozvod společné televizní antény neexistuje smluvní vztah. O provoz se stará správce nemovitosti. Stejný systém rozvodu funguje i pro zdroj internetu, a to třemi soukromými firmami.

Další možností zdroje televizního a rozhlasového vysílání a zdroje internetu, je využití vedení zdroje přístupem v zemi. Tuto možnost má SVJ, respektive každý vlastník bytové jednotky, a to díky dalším dvěma společnostem.

PENB byl pro bytový dům vyhotoven v roce 2015. Bytový dům je, dle energetické náročnosti budovy, zařazen do kategorie D. Platnost průkazu je do roku 2025.



Obr. 12. Zdroj televizního signálu a internetu vedený převěsy na dům. [Vlastní zpracování]

#### 8.4.4 Revitalizace bytového domu

V roce 2008 prošel bytový dům celkovou revitalizací, kdy došlo k výměně veškerých oken v bytech a sklepních prostorech, výměně hlavních vchodových dveří, zateplení pláště budovy, instalaci betonových lodžii, výstavbě sedlové střechy, výměně veškerých stoupacích vedení a elektroinstalace. Celkové náklady na revitalizaci činily 11 727 463,- Kč. Z dlouhodobé zálohy na opravy a investice bylo čerpáno 1 612 459,- Kč, platba členů SVJ v hotovosti činila 2 791 004,- Kč. Celkově na dům bylo čerpáno u stavební spořitelny Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. 7.324.000,- Kč. Termín splatnosti bankovního úvěru je 1. 9. 2028. Na splácení tohoto úvěru se podílí všichni vlastníci bytových jednotek.

#### 8.4.5 Výbor společenství

Vlastníka bytového domu, tedy společenství vlastníků založené v roce 2015, zastupuje tříčlenný výbor společenství. Předseda výboru společenství je právnická osoba, a to *ABC, stavební bytové družstvo*. Místopředseda a třetí člen výboru jsou zároveň členové SVJ. Kontrolní komisi společenství vlastníků zřízenou nemá.

Spolu s výborem společenství se stará o provoz bytového domu správce nemovitosti, což je osoba na pozici předsedy výboru společenství, tedy *ABC, stavební bytové družstvo*. Smlouva o správě (příkazní smlouva) mezi SVJ a správcem nemovitosti není sepsána. Smlouvu

o správě má sepsanou každý vlastník bytové jednotky zvlášť, a to s *ABC, stavebním bytovým družstvem*.

#### **8.4.6 Smlouva o správě**

*Předmětem smlouvy je úprava vztahů mezi správcem domu a vlastníky jednotek v bytovém domě Společenství vlastníků XY.*

#### **8.4.7 Stanovy bytového domu**

Stanovy Společenství jednotek XY ustanovují kromě základního předmětu činnosti, členství v SVJ, zejména členská práva a povinnosti, kdy v případě neplnění závazků členy včas, je *při 5 denním prodlení* ode dne splatnosti povinnost uhradit *poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky, a to za každý den. Nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.*

Přísnější pravidla pro hlasování na shromáždění SVJ ve svých stanovách uvedena nemá.

Důležitým hlediskem z pohledu ochrany provozu společenství vlastníků je *ustanovení povinných plateb* na správu domu a pozemku, pokud je předsedou SVJ či správcem nemovitosti bytové družstvo, a to *přímo bytovému družstvu*. Dalším rizikem je při výkonu správy bytového družstva vedení finančních prostředků SVJ na bankovním účtu družstva.

#### ***Domovní řád***

Domovní řád je vyvěšen ve vstupním vestibulu. Jedná se o řád ještě původní, zaužívaný v provozu, kdy vlastníkem budovy bylo stavební bytové družstvo. Veškeré provozní záležitosti spojené s požární bezpečností, úklidem společných prostor a další pravidla společenství řeší jen stanovy.

#### **8.4.8 Povinnost SVJ vůči orgánům státní správy**

Veškeré ohlašovací povinnosti vůči rejstříkovému soudu SVJ plní prostřednictvím oznámení správcem nemovitosti.

SVJ nemá žádné příjmy, a proto nevzniká jednotlivým vlastníkům daňová povinnost vůči finančnímu úřadu. SVJ dokládá finančnímu úřadu čestné prohlášení, že za zdaňovací období nepodává organizace přiznání k dani z příjmu právnických osob, protože v uvedené období nedosáhlo žádných příjmů, které by podléhaly zdanění.



#### 8.4.9 Bankovní účet SVJ

Společenství vlastníků nedisponuje svým vlastním bankovním účtem. Veškeré pohledávky a závazky spojené se společenstvím jsou prováděny přes bankovní účet správce nemovitosti. K tomuto účtu nemá přístup jak místopředseda, tak třetí člen výboru SVJ. Jedinou osobou, která má přístup k informacím na bankovním účtu správce nemovitosti je předseda výboru SVJ, a to vzhledem ke stejné totožnosti na pozici správce nemovitosti a předsedy výboru SVJ, tedy *ABC, stavební bytové družstvo*. Společenství vlastníků je správcem účtováno jako samostatné účetní středisko spolu s ostatními společenstvími vlastníků jednotek.

#### *Cash flow*

Peněžní tok příjmů a výdajů společenství vlastníků není v pravidelných intervalech správcem nemovitosti zasíláno. Není v silách správce nemovitosti, aby aktuálně zasílal přehled o toku finančních prostředků na vrub Společenství vlastníků bytového domu XY, pokud jsou veškeré finanční prostředky všech spravovaných společenství vlastníků vedené na jeho bankovním účtu.

#### *Platební morálka členů společenství*

S přehledem o platební morálce jednotlivých členů SVJ je místopředseda a třetí člen společenství odkázán na informace předané předsedou výboru SVJ.

#### 8.4.10 Pojištění

Pojištění nemovitosti, pojištění z držby nemovitosti a pojištění z výkonu funkce zajišťuje správce nemovitosti na základě rámcové smlouvy pro své spravované bytové domy.

Je nezbytné, aby SVJ upozornilo své členy o nezbytnosti mít pojištěnu odpovědnost v občanském životě.

## 8.5 Opatření pro zvýšení bezpečnosti

Na základě výsledků kontrolního listu pro sledované oblasti, obhlídky budovy a popisu prostředí provozu domu a organizace Společenství vlastníků, byla navržena opatření ke zvýšení bezpečnosti jednotlivých vlastníků jednotek v modelovém bytovém domě.

### 8.5.1 Opatření v oblasti bytového domu

- Hlavní vstupní dveře – instalace video vrátného, kontrola vstupů s čipy spolu s možností přivolání a použití výtahu (po rekonstrukci výtahu v 7/2018).
- Instalace mříží u otevíratelných sklepních oken.
- Zabezpečení kovových roštů světlíků proti vyjmutí.
- U všech dveří s přístupem ke sklepním kójím, tj. u šesti vstupů, výměna kování za bezpečnostní madlo/klika. Tutéž výměnu provést u kočárkárny.
- V bytech situovaných nad světlíky (západní strana domu), doporučení jejich vlastníkům možnost zasklení lodžií. Jedná se o dva byty 2+1 a jeden byt 1+1. Jednalo by se tedy o tři lodžie. Možnost spoluúčasti SVJ na této instalaci při usnesení na shromáždění. Dále možnost nainstalování bezpečnostních uzamykatelných klik jak u balkonových dveří, tak u oken těchto bytů.
- Výzva k odstranění převěsů ukotvených na střeše bytového domu. Jedná se celkem o 13 převěsů od 4 různých firem. Zřízení vlastního zdroje televizního a rozhlasového signálu (vlastní antény).
- Vyvěšení požárního řádu ve společných prostorách.

### 8.5.2 Opatření v oblasti společenství vlastníků

- Uzavření příkazní smlouvy mezi SVJ a správcem nemovitosti:
  - s přesně stanovenými pravidly smluvního vztahu,
  - s vymezením přenesených činností na tuto osobu správce,
  - s ujednáním sankcí při nedostatečném plnění či neplnění sjednaných činností.
- Změna stanov na základě usnesení se společenstvím vlastníků na shromáždění, a to v případě:

- zrušení povinných plateb na správu domu a pozemku přímo na účet správce nemovitosti,
- zrušení vedení finančních prostředků SVJ na bankovním účtu správce nemovitosti.
- Vypracování nového domovního řádu:
  - s přesným vymezením pravidel,
  - se schválením na shromáždění vlastníků,
  - s výměnou za původní řád.
- Zasílání pravidelného Cash flow správcem nemovitosti.
- Uzavření smluvního vztahu s úklidovou firmou na úklid společných prostor.

## 8.6 Návrh vnitřní certifikace modelového domu

Analyzované údaje provozu modelového domu spolu se zavedenými opatřeními jsou dále podkladem pro návrh „Vnitřního certifikátu organizace“. Tento certifikát může pomoci celému SVJ a také jednotlivým vlastníkům k okamžitému přehledu o bezpečném provozu dané organizace. Může být také k dispozici potencionálním vlastníkům, správcům nemovitosti, bankovním ústavům, pojišťovnám, apod. Tento certifikát by měl být aktualizován vždy, když dojde na změnu v oblasti bytového domu, a také organizace SVJ.

Oficiální certifikace bytových domů v ČR není realizována. K dispozici je pouze certifikace v oblasti nákladů na provoz těchto objektů, kdy je vyhodnocena spotřeba energie nutná pro provoz budovy za určitý čas, tedy dříve zmiňovaný PENB. Ten ovšem není certifikací bezpečné ochrany a zabezpečení obyvatel, zejména vlastníků jednotek, bytových domů.

Pro představu rozdílů jsou zavedená opatření, která jsou použita v certifikátu, vyznačena odlišnou barvou.

Tab. 11. Vnitřní certifikát modelového bytového domu. [Vlastní zpracování]

<b>Vnitřní certifikát organizace</b>	
<b>Název organizace</b>	Společenství vlastníků bytového domu XY
<b>IČ</b>	11 22 33 44
<b>Spisová značka</b>	S 19191 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Sídlo</b>	XY
<b>Datum vzniku a zápisu</b>	28. 12. 2015
<b>Účel společenství</b>	Zajišťování správy domu a pozemku.
<b>Statutární orgán – výbor</b>	ABC, stavební bytové družstvo (předseda výboru), tel. 577 123 456  Jana Nováková (místopředseda výboru), mob. 602 111 222,

	Jaroslav Černý (člen výboru), mob. 606 222 111.
<b>Funkční období výboru</b>	5 let
<b>Počet bytových jednotek</b>	48
<b>Správce nemovitosti</b>	ABC, stavební bytové družstvo
<b>Smlouva o správě</b>	<del>Správce versus jednotliví vlastníci</del> Správce versus SVJ
<b>Bankovní spojení</b>	<del>1199 1122 / 0800 (účet správce)</del> 2211 9911 / 2010 (účet SVJ)
<b>Základní dokument</b>	Stanovy
<b>Provozní dokument</b>	Domovní řád. K dispozici, vyvěšen ve vestibulu.
<b>Revitalizace</b>	V roce 2008
<b>Výše revitalizace</b>	11.727.463,- Kč
<b>Bankovní úvěr</b>	ANO
<b>Počátek úvěru</b>	22. 7. 2008
<b>Splatnost úvěru</b>	1. 9. 2028
<b>Výše čerpaného úvěru</b>	7.324.000,- Kč
<b>Pojištění</b>	Pojištění nemovitosti. Pojištění z držby nemovitosti. Pojištění z výkonu funkce.
<b>Příjmy SVJ ke zdanění</b>	NE
<b>Archivace dokumentů SVJ</b>	Správce nemovitosti.
<b>Ohlašovací povinnost</b>	Vůči rejstříkovému soudu: změna stanov, změna člena výboru společenství, uložení účetní závěrky.

	Vůči finančnímu úřadu: čestné prohlášení o nulových příjmech.
<b>Stav DZOI (fondu oprav) k 31. 12. 2017</b>	610.855,- Kč
<b>Měsíční přírůstek DZOI (fondu oprav)</b>	22.300,- Kč
<b>Hrazení příspěvků a záloh členů</b>	Povinnost do 20. dne předepsaného měsíce.
<b>Kontrola platby schopnosti členů</b>	Průběžná kontrola správcem nemovitosti. Cash flow zasílané správcem (1 x měsíčně).
<b>Sankce za neplnění či včasné neplnění</b>	Při 5 denním prodlení ode dne splatnosti povinnost uhradit poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky, a to za každý den. Nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
<b>Úklid společných prostor</b>	<del>Provádí jednotliví vlastníci.</del> Provádí úklidová firma.
<b>Sankce za neplnění úklidu:</b>	Není určeno.
<b>Zdroj tepla a teplé vody</b>	Dálkový rozvod zajištěn smluvně.
<b>Hlavní vstupní dveře</b>	<del>Audio vrátný</del> Video vrátný. Kontrola vstupů do domu s čipy + ovládání a použití výtahu.
<b>Ostatní zabezpečení</b>	Mříže u sklepních oken. Bezpečnostní kování u vstupu do prostoru sklepních kójí a kočárkárny. Rošty světlíků zabezpečené proti vytažení.
<b>Osvětlení</b>	Pohybová čidla + nouzová světla.
<b>Požární prostředky</b>	Hasicí přístroje. Vnitřní požární vodovod – hydranty.

<b>Požární kategorie domu</b>	1. kategorie požární bezpečnosti.
<b>Požární řád</b>	K dispozici, <a href="#">vyvěšen ve vestibulu</a> .
<b>Kategorie PENB</b>	D
<b>Platnost PENB</b>	10. 3. 2025
<b>Zdroj televizního signálu</b>	<del>STA (firma 01), převěsem na dům</del> <a href="#">Vlastní STA (antény)</a>
<b>Zdroj internetu</b>	<del>Firma 02, převěsem na dům</del> <del>Firma 03, převěsem na dům</del> <del>Firma 04, převěsem na dům</del> Firma 05, vedeno v zemi, + internet TV Firma 06, vedeno v zemi, + pevná telefonní linka a TV
<b>Revize a kontroly</b>	<i>Elektroinstalace</i> (spol. prostory), revize provedena 5. 8. 2015, platnost do 4. 8. 2020 <i>Elektroinstalace</i> (byty), revize provedena 5. 8. 2015, platnost do 4. 8. 2020 <i>Hromosvod</i> , revize provedena 7. 5. 2017, platnost do 6. 5. 2021 <i>Plynová zařízení</i> (byty), revize provedena 4. 4. 2017, platnost do 3. 4. 2020 <i>Výtah</i> , provozní prohlídka každých 14 dní, odborná prohlídka každé 3 měsíce <i>Nouzové osvětlení</i> , kontrola provedena 12. 1. 2018, platnost do 11. 1. 2019 <i>Hasicí přístroje</i> , kontrola provedena 12. 1. 2018, platnost do 11. 1. 2019 <i>Hydranty</i> , kontrola provedena 12. 1. 2018, platnost do 11. 1. 2019

## ZÁVĚR

Každá budova představuje vždy určité riziko, a to jak z pohledu možného výskytu majetkové kriminality, tak z pohledu mimořádných událostí, které vznikají s provozem budovy. Pokud je vlastníkem dané budovy jeden určitý jedinec, je vždy na jeho rozhodnutí, jakým způsobem bude předcházet možným dopadům rizik na této budově. Jestli se ovšem jedná o bytový dům s více vlastníky, vytvořit bezpečné prostředí pro bydlení je daleko složitější.

Pokud jde o vedení domu společenstvím vlastníků, už se jedná o proces, kdy je potřeba, aby si obyvatelé, respektive vlastníci bytových jednotek, vytvořili k danému domu a okolnímu prostředí kladný vztah. Jejich starání se nemůže končit u dveří bytů. Dobré sousedské vztahy, vzájemná spoluzodpovědnost a spolupráce na společném prostředí, je zárukou vytvoření bezpečného bydlení. Snaha o aktivní zapojení všech či většiny a vytvoření pravidel provozu v bytových domech při společenství vlastníků, je navíc pro vnější okolí, např. potencionální vlastníky, nájemníky aj., známkou dobře fungující organizace.

Cílem této diplomové práce, jak už bylo řečeno, bylo získat ucelený souhrn opatření, tedy obecný manuál, jako podkladový materiál vhodný pro orientaci v oblasti vlastnictví bytových jednotek ve společenství vlastníků, tedy provozu bytových domů vedených touto organizací. Na obě zpracované oblasti, oblast bytového domu a oblast společenství vlastníků, byla vytvořena opatření, a to na základě dvou samostatných analýz rizik What-If. Daná opatření byla sjednocena v Kontrolním listu, který byl předán k vypracování vedení konkrétního modelového bytovému domu.

Výsledek kontrolního listu spolu s popisem vnitřního prostředí jak bytového domu, tak organizace Společenství vlastníků, je přehledem o aktuálním stavu provozu domu při společenství vlastníků. Na tento přehled byla navázána konkrétní opatření pro zlepšení bezpečného prostředí modelového bytového domu spolu s návrhem „Vnitřního certifikátu organizace“. Certifikát by měl být podkladem pro dané společenství vlastníků a jednotlivé členy, vlastníky bytových jednotek, pro okamžitou identifikaci bezpečného bydlení, a také k dispozici potencionálním vlastníkům, správcům nemovitosti, bankovním ústavům, pojišťovnám, realitním kancelářím, aj. Tento certifikát by měl být aktualizován vždy, když budou provedena opatření jednak na budově bytového domu, tak i ve společenství vlastníků.



**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] LUKÁŠ, Luděk. *Bezpečnostní technologie, systémy a management*. Zlín: Radim Bačuvčík - VeRBuM, 2015. ISBN 978-80-87500-35-4.
- [2] *Ústava ČR: Listina základních práv a svobod; Parlament, volby, Ústavní soud, Ombudsman, ministerstva; Antidiskriminační zákon, Zákon o Sbírce zákonů; Volba prezidenta: redakční uzávěrka*. Ostrava: Sagit, 1995. ÚZ. ISBN 978-80-7488-189-3.
- [3] LUKÁŠ, Luděk. *Bezpečnostní technologie, systémy a management*. Zlín: Radim Bačuvčík - VeRBuM, 2015. ISBN 978-80-87500-19-4.
- [4] NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3.
- [5] LUKÁŠ, Luděk. *Bezpečnostní technologie, systémy a management*. Zlín: Radim Bačuvčík - VeRBuM, 2015. ISBN 978-80-87500-57-6.
- [6] LUKÁŠ, Luděk. *Bezpečnostní technologie, systémy a management*. Zlín: Radim Bačuvčík - VeRBuM, 2015. ISBN 978-80-87500-05-7.
- [7] 133/1985 Sb. Zákon o požární ochraně. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 12. 03. 2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1985-133>
- [8] 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový). *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 11. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [9] 90/2012 Sb. Zákon o obchodních korporacích. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 17. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>
- [10] 455/1991 Sb. Živnostenský zákon. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 17. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-455>
- [11] IVANKA, Ján. *Mechanické zábranné systémy*. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2010. ISBN 978-80-7318-910-5.

- [12] 366/2013 Sb. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 13. 12. 2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>
- [13] Bytový dům. *business.center.cz* [online]. Copyright © 1998 [cit. 13. 01. 2018]. Dostupné z: <https://business.center.cz/business/pojmy/p2040-bytovy-dum.aspx>
- [14] Prohlášení o shodě a ES prohlášení o shodě | MPO. *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. Copyright © Copyright 2005 [cit. 10. 02. 2018]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/dokument66484.html>
- [15] Odemykáme čipem - ESTAV.cz. *ESTAV.cz - s námi stavíte na informacích* [online]. Copyright © Copyright [cit. 18. 03. 2018]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/24.odemykame-cipem>.
- [16] BASTIAN, Hans-Werner. *Bezpečný dům a byt: ochrana před vloupáním, požárem a škodami způsobenými vodou*. Praha: Beta, 2004. ISBN 80-7306-171-6.
- [17] KOCÁBEK, Pavel, Tomáš KONÍČEK, Dana SLABOCHOVÁ a Lubomír KOŤÁTKO. *Zabezpečení bytů a rodinných domů*. Brno: MAP, 2006. ISBN 80-239-8215-X.
- [18] Elektronické zabezpečovací systémy objektů a firem. *Tomáš Koníček, s.r.o. - Klimatizace Uherský Brod, Uherské Hradiště, Zlín, Olomouc, Brno, Vsetín* [online]. Copyright © 2018 Tomáš Koníček, s.r.o. [cit. 18. 03. 2018]. Dostupné z: <http://www.tomaskonicek.cz/zabezpecovaci-systemy-alarmy/elektronicke-zabezpeceni-vseobecne/>
- [19] JELÍNEK, Josef. *Jak zabezpečit byt, dům, chatu, automobil*. Praha: Grada, 2000. Profi & hobby. ISBN 80-7169-931-4.
- [20] KOCÁBEK, Pavel a Tomáš KONÍČEK. *Bezpečné bydlení*. Brno: ERA, 2003. Stavíme. ISBN 80-86517-63-2.
- [21] VdS. *302 Found* [online]. Copyright © 2011 VdS [cit. 25. 03. 2018]. Dostupné z: <http://vds-global.com/en/>
- [22] Certifikace výrobků | TREZOR TEST s.r.o. . *TREZOR TEST s.r.o. | Certifikace mechanických zábranných systémů* [online]. Copyright © [cit. 18. 03. 2018]. Dostupné z: <http://www.trezortest.cz/certifikace-vyrobku/>

- [23] Jak funguje paniková klika a kdy ji potřebujete? | RájKování. *Ráj Kování: dveřní kování, kliky, příslušenství ke dveřím* [online]. Copyright © 2018 [cit. 18. 03. 2018]. Dostupné z: <https://www.rajkovani.cz/jak-funguje-panikova-klika-a-kdy-ji-potrebujete-a202>
- [24] Paniková, požární a bezpečnostní kování v rámci platných certifikací a norem Stavebnictvi3000.cz. *Nejvíce informací o stavebnictví v ČR* Stavebnictvi3000.cz [online]. Copyright © 2014 [cit. 18. 03. 2018]. Dostupné z: <http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/panikova-pozarni-a-bezpecnostni-kovani-v-ramci-platnych-certifikaci-a-norem/>
- [25] Prohlášení o shodě, CE - Elektrotechnický zkušební ústav, s. p.. *EZÚ - Elektrotechnický zkušební ústav, s. p. - zkušební a certifikační služby* [online]. Dostupné z: <http://ezu.cz/produkty/prohlaseni-o-shode-ce/>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

SVJ	Společenství vlastníků
NOZ	Nový občanský zákoník
ČSN	Česká technická norma
ČSN EN	Česká technická norma identická s evropskou normou
SJM	Společné jmění manželů
EU	Evropská unie
ČR	Česká republika
PO	Požární ochrana
PZTS	Poplachový zabezpečovací a tísňový systém
MZS	Mechanický zábranný systém
EZS	Elektronický zabezpečovací systém
EPS	Elektronický požární systém
CCTV	Uzavřený televizní okruh
IZS	Integrovaný záchranný systém
HZS	Hasičský záchranný sbor
PÚ	Požární úsek
PENB	Průkaz energetické náročnosti budovy
PBŘ	Požárně bezpečnostní řešení stavby
ÚOOÚ	Úřad pro ochranu osobních údajů
TV	Teplá voda
SV	Studená voda
Mm	Milimetr
Min	Minuta
SW	Software

GSM	Globální systém pro mobilní komunikaci
PCO	Pult centralizované ochrany
Aj.	A jiné
Atd.	A tak dále
Tzv.	Takzvané
Tj.	To je
Např.	Například

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obr. 1. Společenství vlastníků dle krajů v ČR, 2002 – 2016. ....	23
Obr. 2. Společenství vlastníků v ČR, 2002 – 2016. ....	24
Obr. 3. Počet bytů v SVJ v ČR, 1996 – 2016. ....	24
Obr. 4. Počet SVJ v ČR podle velikostních skupin, 2016. ....	25
Obr. 5. Počet bytů v SVJ v ČR podle velikostních skupin, 2016. ....	25
Obr. 6. Prohlášení o shodě, CE. ....	42
Obr. 7. Příklad certifikace. ....	42
Obr. 8. Příklad certifikace VdS. ....	43
Obr. 9. Půdorys 1. nadzemního podlaží bytového domu. ....	95
Obr. 10. Půdorys 2. – 9. nadzemního podlaží bytového domu ....	96
Obr. 11. Zámkové kování u vstupu do jedné z místností se sklepními kójemi. ....	103
Obr. 12. Zdroj televizního signálu a internetu vedený převěsy na dům. ....	106

**SEZNAM TABULEK**

Tab. 1. Přehled dveřních komponentů. ....	47
Tab. 2. Přehled komponentů dveřních křídel. ....	48
Tab. 3. Přehled základních okenních komponentů. ....	49
Tab. 4. Přehled doplňkových okenních komponentů. ....	50
Tab. 5. Přehled přídatných okenních komponentů. ....	51
Tab. 6. Přehled bezpečnostních skleněných výplní. ....	52
Tab. 7. Lhůty čištění a kontrol spalinové cesty. ....	66
Tab. 8. Analýza What-If, prostředí bytového domu ....	74
Tab. 9. Analýza What-If, prostředí společenství vlastníků ....	89
Tab. 10. Kontrolní list modelového bytového domu ....	97
Tab. 11. Vnitřní certifikát modelového bytového domu ....	111

