Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Fyzická bezpečnost společenství vlastníků jednotek

Diplomová práce

2024 Bc. Ondřej Paleček

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	**Bc. Ondřej Paleček**
Osobní číslo:	**E22457**
Studijní program:	**N0688A140007 Informatika a systémové inženýrství**
Specializace:	**Informační a bezpečnostní systémy**
Téma práce:	**Fyzická bezpečnost společenství vlastníků jednotek**
Zadávající katedra:	**Ústav systémového inženýrství a informatiky**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je analýza stávající fyzické bezpečnosti vybraného společenství vlastníků jednotek, identifikace jejích nedostatků a návrh řešení zjištěných nedostatků.

Osnova:
- Analýza stávající fyzické bezpečnosti vybraného společenství vlastníků jednotek.
- Identifikace nedostatků.
- Návrh řešení zjištěných nedostatků.

Rozsah pracovní zprávy: **Cca 55 stran.**
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

BURDA, K. *Základy elektronických zabezpečovacích systémů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. 2017. ISBN 978-80-7204-967-7.
KYNCL, J. *Bezpečnost objektu ve světle moderních technologií*. Praha: Komora podniků komerční bezpečnosti České republiky. 2014. ISBN 978-802-6071-150.
PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. 3., podstatně přeprac. vyd. Praha: Leges. Praktik (Leges). 2010. ISBN 978-80-87212-35-6.

Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D.**
Ústav systémového inženýrství a informatiky

Datum zadání diplomové práce: **1. září 2023**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2024**

L.S.

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

prof. Ing. Jitka Komárková, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2023

Prohlašuji:

Práci s názvem Fyzická bezpečnost společenství vlastníků jednotek jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 10. 04. 2024

Bc. Ondřej Paleček, v.r.

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych rád poděkoval svému vedoucímu panu doc. Ing. Miloslavu Hubovi, Ph.D. za vstřícný přístup a cenné rady, které mi pomohly při zpracování mé diplomové práce. V neposlední řadě bych rád poděkoval mé rodině, která mi byla po celou dobu studia velkou oporou.

ANOTACE

Diplomová práce má za cíl navrhnout bezpečnostní politiku vybraného společenství vlastníků jednotek v souvislosti s jeho fyzickou bezpečností. Na základě analýzy fyzické bezpečnosti vybraného společenství dojde k identifikaci nedostatků v jeho zabezpečení. V samotném závěru diplomové práce je navrženo možné řešení těchto nedostatků.

KLÍČOVÁ SLOVA

bezpečnost, bezpečnostní politika, fyzická bezpečnost, hrozba, riziko, společenství vlastníků jednotek

TITLE

Physical security of the community of apartment owners

ANNOTATION

The aim of this diploma thesis is to propose a security policy for a selected community of apartment owners in relation to its physical security. Based on the analysis of the physical security of the selected community, deficiencies in its security will be identified. At the very end of the diploma thesis, a possible solution to these deficiencies is proposed.

KEYWORDS

security, security policy, physical security, threat, risk, community of apartment owners

OBSAH

SEZNAM OBRÁZKŮ 9

SEZNAM TABULEK 10

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK 11

ÚVOD 12

1 BEZPEČNOSTNÍ POLITIKA 13

1.1 Teorie bezpečnostní politiky 13

1.2 Problematika bezpečnostní politiky 16

1.2.1 Řízení rizik v bezpečnostní politice 17

1.2.2 Řízení bezpečnosti 19

1.2.3 Bezpečnostní programy 19

2 BEZPEČNOSTNÍ POLITIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK 22

2.1 Společenství vlastníků jednotek 22

2.1.1 Definice subjektu 22

2.1.2 Vývoj společenství vlastníků jednotek v České republice 23

2.1.3 Vlastník jednotky a jeho povinnosti 23

2.2 Řízení bezpečnostní politiky společenství vlastníků jednotek 25

2.2.1 Působnost orgánů společenství vlastníků jednotek v bezpečnostní politice 25

2.2.2 Výbor jako tvůrce bezpečnostní politiky 26

2.2.3 Zavedení kontrolního orgánu 27

2.2.4 Rozhodování a přijímání opatření 29

2.3 Legislativní náležitosti bezpečnostní politiky společenství vlastníků jednotek 32

2.3.1 Právní úprava fyzické bezpečnosti 32

2.3.2 Stanovy a domovní řád 33

2.3.3 Související dokumentace 35

2.4 Fyzická bezpečnost jako součást bezpečnostní politiky společenství vlastníků jednotek 36
2.4.1 Podstata fyzické bezpečnosti ve společenství vlastníků jednotek 36
2.4.2 Technické normy fyzické bezpečnosti 38
2.4.3 Současné systémy fyzické bezpečnosti 40
3 ANALÝZA FYZICKÉ BEZPEČNOSTI VYBRANÉHO SPOLEČENSTVÍ VLASNTÍKŮ JEDNOTEK 43
3.1 Zvolená metodika a postup analýzy 43
3.3.1 Fáze přípravy 43
3.3.2 Fáze realizace 43
3.3.3 Fáze analýzy 44
3.2 Analýza stávajícího stavu fyzické bezpečnosti 44
3.2.1 Bezpečnostní politika 44
3.2.2 Technické parametry budovy 48
3.2.3 Obvodová ochrana 51
3.2.4 Plášťová ochrana 53
3.2.5 Prostorová ochrana 56
4 IDENTIFIKACE NEDOSTATKŮ VE FYZICKÉM ZABEZPEČENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK 61
4.1 Identifikace nedostatků v bezpečnostní politice 61
4.2 Identifikace nedostatků ve fyzickém zabezpečení 61
5 NÁVRH FYZICKÉ BEZPEČNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK 63
ZÁVĚR 76
POUŽITÁ LITERATURA 78
SEZNAM PŘÍLOH 82

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Maslowova pyramida lidských potřeb 13
Obrázek 2 - Fáze řízení rizik 17
Obrázek 3 - Organizační struktura SVJ 26
Obrázek 4 - Čipový systém v bytovém domě 42
Obrázek 5 - Výbor společenství vlastníků jednotek 45
Obrázek 6 - Katastrální mapa 49
Obrázek 7 - Letecký a pozemní snímek společenství 52
Obrázek 8 - Městský kamerový systém v Pardubicích 53
Obrázek 9 - Okno v suterénu 54
Obrázek 10 - Vchodové dveře do společenství 55
Obrázek 11 - Kamerový systém s ústřednou 57
Obrázek 12 - Poplachový zabezpečovací systém 58
Obrázek 13 - Trezor ve společenství 59
Obrázek 14 - Současný stav fyzického zabezpečení vchodových dveří 62
Obrázek 15 - Půdorys společenství Na Hrádku 64
Obrázek 16 - Vstupní systém ACR7S 65
Obrázek 17 - Vstupní systém SEBURY W2-A 66
Obrázek 18 - Řídící jednotka PS-9000 S2XM a čtečka ANT-004 68
Obrázek 19 - Řídící jednotka SEBURY NT800 a čtečka SEBURY R2-M 71
Obrázek 20 - Use case diagram uživatelů 74
Obrázek 21 - Stanovy společenství Na Hrádku 74

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Doporučené třídy odolnosti produktů.....39
Tabulka 2 - Nacenění vstupního systému KT13W.....65
Tabulka 3 - Vstupní systém SEBURY W2-A.....67
Tabulka 4 - Nacenění vstupního systému PS-9000.....69
Tabulka 5 - Nacenění vstupního systému SEBURY NT800.....71
Tabulka 6 - Nacenění zábrany proti vysazení dveří.....73

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

BOZP	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
CCTV	Kamerový systém (Closed-Circuit Television)
ČR	Česká republika
ČSN	Česká státní norma
EPS	Elektrická požární signalizace
EU	Evropská unie
GDPR	Ochrana osobních údajů (General Data Protection Regulation)
NATO	Severoatlantická aliance
PO	Požární ochrana
SVJ	Společenství vlastníků jednotek

ÚVOD

Fyzická bezpečnost je dnes součástí bezpečnostních politik většiny organizací s jediným cílem a tím je ochrana osob a majetku. Lidé již od dávných let měli potřebu chránit svůj majetek a tím si dodávat pocit bezpečí. V průběhu let došlo k velkému zdokonalení v bezpečnostních systémech, které tomu napomáhají. Potřeba je však zmínit, že i pachatelé jsou připravenější a k vniknutí do budov či objektů využívají stále modernější technologie. Z tohoto důvodu vzniklo i několik oborů, které se zaobírají samotnou problematikou fyzické bezpečnosti. Bezpečnostní politika není pouze o systémech fyzické bezpečnosti. Primárním úkolem této politiky je navrhování různých bezpečnostních opatření pro konkrétní situace.

Tato diplomová práce má za cíl provést analýzu stávající fyzické bezpečnosti vybraného společenství vlastníků jednotek. Následně bude identifikovat nedostatky v tomto zabezpečení, a nakonec navrhne bezpečnostní politiku vybraného společenství vlastníků jednotek v souvislosti s jeho fyzickou bezpečností.

Práce je rozdělena do pěti hlavních částí. V první části je zaměřena na formulaci základních pojmů týkajících se bezpečnostní politiky a na samotnou problematiku bezpečnostní politiky včetně možných metodik vedoucích k analýze rizik. V druhé části se věnuje bezpečnostní politice společenství vlastníků jednotek, kde zmiňuje fungování tohoto subjektu, působnost orgánů společenství v této politice či rozhodování a přijímání opatření. Současně se zde věnuje i legislativním náležitostem a samotné fyzické bezpečnosti jako důležité součásti bezpečnostní politiky.

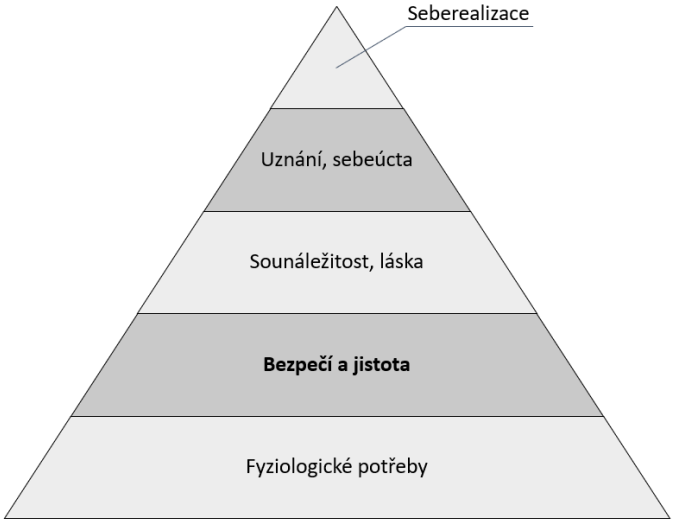
Ve třetí části diplomové práce je hlavním úkolem analýza fyzické bezpečnosti vybraného společenství vlastníků jednotek. Zde podrobně odůvodňuje výběr vhodné metodiky a následně popisuje postup analýzy v jednotlivých krocích. V neposlední řadě je zde uvedena podrobná analýza fyzické bezpečnosti společenství. V následující tedy čtvrté části se práce dostává do fáze identifikace nedostatků ve fyzickém zabezpečení a zmiňuje hlavní nedostatky narušující bezpečnost společenství. V poslední páté části je primárním úkolem vytvoření návrhu vyplývajícího z identifikace nedostatků, který povede ke zvýšení úrovně bezpečnosti ve společenství.

1 BEZPEČNOSTNÍ POLITIKA

1.1 Teorie bezpečnostní politiky

Bezpečnost

Pocit bezpečnosti z hlediska existence člověka je druhou nejvýznamnější pociťovanou potřebou člověka po základních fyziologických potřebách dle Pyramidy lidských potřeb (viz obrázek č. 1) od psychologa A. Maslowa. (Kyncl, 2014, s. 15)



Obrázek 1 - Maslowova pyramida lidských potřeb

Zdroj: Maslow, 1943

Právě tato zmiňovaná potřeba obecně souvisí s vyhýbáním se nebezpečí či neznámým a ohrožujícím podnětům. Primárním úkolem potřeby je tedy vyhledávání jistoty, stability a spolehlivosti. Například v rámci zabezpečení obydlí je naplňování této potřeby patrné. (Procházková, 2018)

Dle pana P. Hartmanna se k výkladu bezpečnosti používá často více přístupů jako například vojenský, politický, technický či filozofický. Obecně lze bezpečnost chápat jako jednu ze základních hodnot lidské společnosti, která zajišťuje její přežití a rozvoj. Právě samotný význam tohoto pojmu je velmi obecný a nijak nespecifikovaný, ale až při spojení s určitým předmětem, věcí či osobou nabývá svého významu. Bezpečnost může být chápána jako stav, který je kvalifikovatelný či kvantifikovatelný, jako míru dosaženého stavu či soubor opatření a činností. (Kyncl, 2014, s. 15)

Pojem „bezpečnost“ je tedy pojmem, který doposud nemá v aktuální legislativě zakotvené místo. Dokonce ani v odborných literaturách není jednotně definován.

Ministerstvo vnitra, dle terminologického slovníku z oblasti krizového řízení a plánování popisuje tento pojem následovně: *„Bezpečnost je stav, kdy jsou na efektivní míru omezeny hrozby pro objekt a jeho zájmy a tento objekt je k omezení stávajících i potencionálních hrozeb efektivně vybaven a ochoten při něm spolupracovat.“* (Souček, 2005)

Tento pojem vyjadřuje schopnost společnosti zamezit tomu, aby konkrétní riziko nepřekročilo stanovenou (únosnou) hranici rizika. V rámci zajištění bezpečnosti se subjekt snaží řešit možná ohrožení, co nejefektivnějším způsobem. Subjektem rozumíme například stát či organizaci. Hrozby ve většině případů směřují ke státu, obyvatelstvu, vnitřnímu pořádku, majetku či životnímu prostředí. Zajištěním bezpečnosti se rozumí soubor opatření, metod jednání či forem jednání, které vedou k zajištění vnitřní a vnější mezinárodní bezpečnosti (jedince, státu a dalších). (Souček, 2005)

Dosažený stupeň bezpečnosti lze považovat za jakousi vlastnost prostředí, kterou lze chápat jako komplexní výsledky hodnocení jednotlivých bezpečnostních faktorů. Bezpečnost se obecně rozlišuje na personální, objektovou, organizační, transportní, režimovou, administrativní, technickou, informatickou, dále také bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP) či požární ochranu (PO). (Kyncl, 2014, s. 18)

Hrozba

Hrozba je považována za primární, nezávisle existující a neodvozený fenomén, který může či chce poškodit chráněnou oblast zájmu. Existuje nezávisle na chtění člověka a jedná se o vnější fenomén (činitel). Závažnost jednotlivých hrozeb odpovídá povaze chráněné hodnoty, a především tomu na kolik si ji lidé cení. Hrozby se dále člení do dvou hlavních kategorií na neintencionální a intencionální hrozby. Neintencionální hrozby jsou přírodního původu či přírodním jevem. Jsou zpravidla náhodné povahy jako třeba povodně, vichřice, zemětřesení, sesuvy půdy a další. Oproti tomu hrozba intencionální nebo též antropogenní je jedincem zamýšlená hrozba. To znamená, že ji připravuje a uskutečňuje jedinec jako v případě teroristické akce či ozbrojeného konfliktu. (Janošec, 2010)

Riziko

Jedná se o sekundární fenomén, který vychází a je možné ho odvodit z konkrétní hrozby. Pomocí analýzy rizik lze zjistit míru rizika, tedy pravděpodobnost nežádoucích následků, které vyplývají z hrozby a zranitelnosti zájmu. Součástí analýzy je také schopnost čelit hrozbám, která se zde posuzuje. Přijatelným rizikem je stav, kdy je vnímáno určité nebezpečí a zároveň jsou připravovány protiopatření, pomocí kterých se snižuje pravděpodobnost toho, že hrozba

nastane. Jednotlivci, organizace a stát se připravují tak, aby vzniklé následky byly co nejmenší. (Janošec, 2010)

Kriminalita

Kriminalitou se rozumí trestná činnost, která nastala v nějaké oblasti v určitém období. Tento pojem se dále rozlišuje na majetkovou a násilnou kriminalitu. V případě majetkové kriminality to znamená, že je napadán majetek, a to formou krádeže, vloupání, různými podvody či jakékoliv poškození majetku. Násilnou kriminalitou se rozumí jednání za použití fyzické síly či její hrozby, při které dochází k újmě na zdraví osoby nebo k omezení svobody a lidské důstojnosti. Nejčastěji se jedná o ublížení na zdraví, vydírání, únos či vraždu. (Klimeš, 2002)

Zranitelnost

Jedná se o slabinu či chybu v něčem, co je předmětem ochrany a toho může potencionální pachatel zneužít a tím způsobit škody na majetku (Riskoptics, 2023). Zároveň tento pojem vyjadřuje míru nedokonalosti určité hodnoty, tedy jakéhokoli neúplného zajištění ideální existence. Hrozby jsou stavy, které mohou chráněnou hodnotu poškodit nebo zničit. Podobně jako u analýzy rizik lze také analyzovat zranitelnost. Předpokladem této činnosti je přijmutí opatřeních, která sníží zranitelnost. Mohou ji výrazně snížit či dokonce úplně eliminovat za použití vhodných bezpečnostních opatření, pro něž jsou rozhodující kritériem náklady. Z toho vyplývá, že protiopatření jsou jakousi prevencí zranitelnosti. (Janošec, 2010)

Prevence

Jedná se o ucelený seznam opatření, které mají za cíl zabránit či ochránit osobu před něčím nebo někým. Zahrnuje aktivity, které vytváří stát, veřejné a soukromé subjekty a snaží se tím předejít kriminalitě a strachu, který z ní plyne. (Klimeš, 2002)

Chráněný zájem

Jedná se o soubor základních hodnot, který je předmětem ochrany. Předmětem ochrany jsou převážně životy, majetková práva obyvatel, životní prostředí a kritická infrastruktura. Tento pojem je zároveň zanesen v trestním zákoníku ČR. Je zde uveden pod zákonem č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, § 38, odst. 3. (Janošec, 2010)

Aktivum

Tímto pojmem je myšleno něco, čeho si člověk cení a má to pro něj určitý význam. Často se pojem využívá v různých oborech lidské činnosti. Například v bytovém spoluvlastnictví to může být byt, v informatice data a v účetnictví majetek a jeho charakteristika. (Janošec, 2010)

1.2 Problematika bezpečnostní politiky

Pojem bezpečnostní politika patří mezi klíčové pojmy v oblasti bezpečnostní terminologie. V obecném vyjádření zahrnuje oblast všech bezpečnostních aktivit, ať už státu či organizace. Běžně je tento pojem definován v nejrůznějších publikacích či oficiálních dokumentech, ale jeho definice není jednoznačná. Důležité je zmínit, že bezpečnostní politika se objevuje i v nadnárodních organizacích jako jsou EU a NATO a čím dál častěji i ve firmách, kde je součástí krizového managementu. (Danics, 2007, s. 47-48)

Hlavním důvodem existence bezpečnostní politiky je ochrana aktiv. Tento pojem lze obecně definovat jako jakýsi dokument, který řeší přístupy k fyzickému a digitálnímu majetku organizace. Pro bezpečnostní politiku neexistují žádná obecná pravidla o prohlášeních či zásadách. Prvořadým kritériem je dobře zformulovaný účel bezpečnostní politiky, který musí být jednoznačný. Je zřejmé, že různé typy bezpečnostních politik mají odlišné aspekty bezpečnosti. Z tohoto důvodu je bezpodmínečně nutné, aby byl podrobně uveden rozsah konkrétní bezpečnostní politiky. To znamená, aby byla jasně stanovená hranice toho, co je zahrnuto do bezpečnostní politiky a co není. Zároveň je podstatné v rámci konkrétní bezpečnostní politiky definovat, na koho se bezpečnostní opatření vztahují, jestli například na všechny zaměstnance, dodavatele, obyvatele či pouze na někoho. (Sotnikov, 2023)

Nejdůležitější zásadou bezpečnostní politiky je, že by měla uvádět, co by různí aktéři měli a neměli vykonávat. Pokyny by měly být nezávislé na „technologii“, aby v případě přechodu na jiné aplikace, platformy a zařízení zůstaly použitelné a relevantní. V případě směrnic je zapotřebí aktualizace dokumentů, jelikož může dojít ke změnám v obchodních procesech a vnějších rizicích. Každá bezpečnostní politika by měla obsahovat prohlášení, ve kterém bude uvedeno, kdy a jak bude přezkoumána a aktualizována. Důvodem je neustálý vývoj nových hrozeb, kterým musí organizace čelit a také různé změny v organizacích. Proto je důležité, aby bylo nastíněno, jak budou kontroly probíhat a v jakém časovém horizontu. Úroveň bezpečnostní politiky je tak dobrá, jak dobrý je mechanismus zpětné vazby, který je s politikou spojený. K tomu pomůže zodpovězení dvou základních otázek, na které je důležité znát odpověď.

- Jak poznáme, že opatření či zásady fungují správně?
- Jak poznáme, že se stane něco, co není v souladu s opatřeními či zásadami? (Sotnikov, 2023)

1.2.1 Řízení rizik v bezpečnostní politice

Řízení rizik či Risk Management patří do oblasti řízení, která se zaměřuje na analýzu a snížení rizika, pomocí dostupných metod a technik prevence rizik. Úkolem těchto metod a technik je eliminovat existující či možné budoucí faktory, které zvyšují riziko. Jedná se tedy o soustavnou, opakovanou a navzájem propojenou sadu činností, která má za cíl řídit rizika. To znamená snížit pravděpodobnost výskytu rizik či snížit celkový dopad na subjekt a jeho cíle. Účel spočívá v předcházení problémům, jevům negativního charakteru a zároveň také vyhýbání se krizovému řízení. Schéma řízení rizik se skládá z fází, které jsou navzájem propojeny. Nejběžnější formou je schéma se čtyřmi, pěti a šesti základními fázemi. Schéma se čtyřmi fázemi je znázorněno na obrázku č. 2 níže. (ManagementMania, 2018)

Obrázek 2 - Fáze řízení rizik

Zdroj: Čermák, 2010

Pro řízení rizik je velmi důležitá samotná analýza, pomocí které lze zjistit míru nebezpečí, kterou subjekt podstupuje. Dále se zjišťuje, jak moc jsou aktiva zranitelná vůči hrozbám či jak vysoká je pravděpodobnost výskytu hrozby. V neposlední řadě je důležitý dopad, který může hrozba mít. V rámci organizací má nejvyšší odpovědnost majitel a statutární orgán. V případě větších organizací přímo specialista na řízení rizik. (ManagementMania, 2018)

Existuje mnoho různých metodik pro analýzu a identifikování rizik. Některé z uvedených metodik níže byly vytvořeny pro určitý problém v různých oblastech, a proto není možné je mezi sebou srovnávat. Nyní budou základní metodiky představeny. (BOZP, 2018)

- **Strukturovaný rozhovor (Interview) –** je metodou face-to-face, kde má tazatel předem definované otázky v konkrétním pořadí dle logické posloupnosti. Důležitým předpokladem je, aby otázka byla přesně formulována, jelikož detaily formulace jsou důležité. Při stejné formulaci i pořadí otázek je možné odpovědi od respondentů detailně porovnat a kvantitativně zpracovat. Vedle klasických otevřených otázek se mohou využívat i otázky uzavřené, kde jsou na výběr možnosti odpovědí. (Drápela, 2021)
- **Kontrolní seznam (Checklist)** – metoda si zakládá na kontrole, která je systematická a funguje na principu odškrtání předem určených opatření. Kontrolní seznam vychází z pracovních činností, technologických a výrobních postupů, které se vyskytují na pracovišti. Dále také z platných předpisů a norem, které je zapotřebí je neustále prověřovat či aktualizovat. Kontrolní seznam by měl zahrnovat například nebezpečné faktory, opatření, materiály a jeho vlastnosti a další. (BOZP, 2018)
- **Bezpečnostní kontrola (Safety Audit)** – základem metody je vyhledávání faktorů, které jsou rizikové, dále nehod a problémů provozního charakteru. Jedná se o typ auditu, kde kvalifikovaný kontrolor (zaměřený na bezpečnost práce) posuzuje jednotlivá zařízení, stroje a nástroje. Kontroly se poté provádějí i u nových zařízení, kde se posuzuje technická dokumentace, a to ještě před samotným uvedením do provozu. Předmětem těchto kontrol je zjištění okolností, které můžou vést k pracovním úrazům či jiným nehodám. V rámci této metody je možné použít předem sestavený seznam otázek či matici pro skórování rizika. (BOZP, 2018)
- **Analýza toho, co se stane když (What – If Analysis)** – jedná se o metodu, pomocí které vyhledáváme dopady možných nebezpečných situací v provozu. Analýzu vykonávají kvalifikovaní pracovníci, kteří mají zkušenost s pracovním procesem či provozem. Touto metodou nejčastěji prověřujeme technologické, pracovní a provozní postupy, sklady a budovy. Dochází zde k posuzování a identifikaci rizik a jejich zdrojů, zároveň také existujících bezpečnostních opatření. Základem analýzy je diskuze a brainstorming. Analýza vychází z dotazů a odpovědí prověřují neočekávané situace, které mohou nastat. Každý dotaz by měl začínat pomocí věty „Co se stane, když…?“ a na základě tohoto dotazu se stanovují různé scénáře, které vedou k možné havárii. (BOZP, 2018)

- **Předběžná analýza ohrožení (PHA – Preliminary Hazard Analysis)** – metoda v rámci analýzy řeší kvantifikaci rizik, při které vyhledává možná rizika či nouzové situace, a to včetně příčin a dopadů. Poté dle předem stanovených kritérií dojde k rozdělení do několika kategorií. Pro posouzení a hodnocení rizik se používá soubor různých technik, mezi které patří například analýza selhání a jejich dopadů či analýza ohrožení a provozuschopnosti. (BOZP, 2018)
- **Analýza ohrožení a provozuschopnosti (HAZOP – Hazard Operation Process)** – základem této analýzy je pravděpodobnost ohrožení, které vyplývá z rizika. Předmětem zkoumání je především provozuschopnost a ohrožení. Primárním cílem této metody je zachytit scénáře možného rizika. Tím lze vyhledat kritická místa a provést vyhodnocení těchto rizik. Při analýze využívá tým lidí, který navzájem spolupracuje formou brainstormingu. Součástí analýzy jsou tabulky obsahující pracovní výkazy se speciálními výrazy, které slouží jako pracovní nástroj. Výsledkem jsou poté nepřijatelné či neplánované dopady, které jsou součástí výsledné zprávy o rizicích. (BOZP, 2018)

Jedna z výše zmíněných metodik bude následně zvolena pro analýzu fyzické bezpečnosti vybraného společenství vlastníků jednotek. Zároveň bude odůvodněn její výběr a podrobně rozepsán postup analýzy.

1.2.2 Řízení bezpečnosti

Řízení bezpečnosti nebo také Security Management je též oblast řízení, která na rozdíl od řízení rizik se zaobírá bezpečností aktiv. To znamená, že převážně řeší fyzickou a elektronickou bezpečnost. Tato zmiňovaná oblast je úzce spjata s řízením rizik a je zaměřena na podmínky, které mohou pomoc předcházet či snižovat potencionální rizika. Toho lze docílit pomocí vhodných metod směrnic, standardů a řádů. Cílem řízení bezpečnosti je zajištění bezpečného provozu, zamezení bezpečnostním rizikům a hrozbám. Odpovědnost je podobná jako u řízení rizik, tedy v kompetenci vlastníka či statutárního orgánu. V případě větších organizací může existovat pozice manažer informační bezpečnosti. (ManagementMania, 2018)

1.2.3 Bezpečnostní programy

Program Bezpečná země

Tento program vznikl, aby ukázal, objasnil, doporučil a nabídl občanům správná řešení zabezpečení jejich majetku formou mechanických zábranných systémů. Za tvorbou tohoto programu stojí Sdružení mechanických zámkových systémů ČR. Program klade důraz na

využívání produktů s certifikací a podporuje používání norem prevence kriminality při rekonstrukcích či stavbě nových budov (řada budov spadající pod ČSN EN 14383). (Kyncl, 2014, s. 337)

Cílem tohoto programu je poukázat na možnosti, jak lze řešit zabezpečení prostřednictvím zábran a zámků. Dále objasnit, jak účinně zabezpečit svůj dům, byt či veškerý majetek. Tento program je v účinnosti od roku 2012. Aby byly produkty účinné, tak lidé mohou využít služeb sdružení, kde jim odborníci poradí, pomůžou a ukážou vhodnou variantu zabezpečení pro konkrétní dům, byt či ostatní majetek. Tím eliminují „běžné" prodejce, kteří chtějí prodat maximum a výsledný efekt je pro ně druhořadý. Dalším problémem je příliv výrobků ze zemí Asie, jelikož výrobky často nesplňují stanovené parametry, normy či nejsou certifikované. Obyvatelé se zde rozhodují podle cenové nabídky, která je výrazně nižší než u certifikovaných produktů. V neposlední řadě se sdružení snaží, o co nejjednodušší výklad legislativní problematiky, které bude srozumitelné pro všechny obyvatele. Tento program je jakousi nadstavbou programu, kterému se bude práce následně věnovat, a tím je Bezpečná lokalita. Program je pod záštitou Ministerstva vnitra ČR, konkrétně odboru prevence kriminality a také Policie ČR. (Kyncl, 2014, s. 337-339)

Program Bezpečná lokalita

Dle každoročních statistik, které vydává Policie ČR, je největším problémem kriminalita majetkového charakteru, která činí zhruba 70 % ze všech oblastí. Instituce jako Ministerstvo vnitra ČR, Police ČR a další poskytují lidem důležité rady v rámci tohoto programu. Program má charakter preventivní či osvětové akce, pomocí které dochází k ochraně osob a majetku. Pro efektivní rozšíření této osvěty existují různé pomocné materiály, které pomáhají lépe informovat občany. Tento program je propagován pomocí různých akcí jako jsou veletrhy, dny otevřených dveří či například pomocí denního tisku, časopisů a médií. (Kyncl, 2014, s. 341-342)

Zároveň je jakousi ukázkou partnerství mezi soukromým a veřejným sektorem, které vychází z usnesení vydaného vládou ČR v roce 2004 a dále z právní legislativy. Cílem programu je dodat jistotu občanům při výběru a rozsahu zabezpečení. To znamená výběr takových opatření, které splňují normy kvality. Dále také výrazně přispívá ke změně chování obyvatel jednak k vlastnímu, ale i společenskému majetku a jeho ochraně. Zároveň vhodným způsobem doplňuje ostatní programy, které souvisejí s prevencí kriminality. (Kyncl, 2014, s. 342)

Program Domovník – preventista

Program vznikl jako reakce na nutnou potřebu zvýšení bezpečnosti a veřejného pořádku. Zároveň také k posílení odpovědnosti za dodržování standardů a norem společenského charakteru. Cílem programu je nastolení tří pilířů prevence kriminality, tedy bezpečný občan, bezpečný dům a bezpečná lokalita. Představuje tedy ucelený přístup, který vede k řešení rizikového problému a je spojen s dalšími projekty, například s programem Asistent prevence kriminality. Program byl poprvé spuštěn v roce 2013 v celkem pěti městech ČR a byl financován dotačním programem prevence kriminality 2013, který byl pod záštitou odboru prevence kriminality Ministerstva vnitra ČR. Snaží se především o ovlivnění problémové situace v bytových fondech a o současné zvýšení bezpečnosti a veřejného pořádku v konkrétních lokacích. (Kyncl, 2014, s. 342-343)

Domovník – preventista je pověřenou osobou, která se podílí ve svém domě a okolí na bezpečnosti a veřejném pořádku. Jedná se o zaměstnance města, který také spolupracuje s Policií ČR či městskou policií a zároveň je pověřenou osobou pronajímatele s vymezenými povinnostmi a právy. Jeho primárním cílem je dosažení změny v aktuálním stavu a zavedení systému pro bezpečný dům při dodržování jasně vymezených pravidel chování, která jsou definována v Manuálu bezpečného bydlení. Ten je dostupný na webových stránkách Ministerstva vnitra ČR. Obecně lze tento projekt považovat za vhodný a fungující pro řešení problematiky týkající se špatné bezpečnostní situace, která se vyskytuje v bytových domech. (Kyncl, 2014, s. 343-344)

2 BEZPEČNOSTNÍ POLITIKA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

2.1 Společenství vlastníků jednotek

2.1.1 Definice subjektu

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je v legislativním prostředí právnická osoba, která je založená kvůli zajišťování správy domu a pozemku dle odsouhlasených stanov. Důležitou součástí je členství v SVJ, které je spjato s vlastnictvím jednotky. Právě členové nebo též vlastníci tvoří v rámci tohoto subjektu shromáždění, které je orgánem s nejvyšší působností v SVJ. (Doleček, 2022)

Zmíněný subjekt je tedy zákonem přiznanou právní osobou, která je omezena pouze na založení a zajištění správy domu a pozemku. Tento pojem je legislativně upraven a zakotven v občanském zákoníku §1194 odst. 1. Hlavním předmětem činnosti SVJ je tedy správa domu a pozemku. Ostatní činnosti smí vykonávat pouze v souladu se zákonem. V okamžiku zápisu do rejstříku nabývá právní osobnost formu SVJ dle občanského zákoníku § 126 odst. 1. Toto označení nese po celou dobu existence až po výmaz z rejstříku SVJ, kdy dochází k ukončení právního života tohoto subjektu. Povinností všech společenství je zapsání do rejstříku, který je veřejně k nahlédnutí na internetových stránkách (například na stránce www.justice.cz). Zde je možné zkontrolovat existenci konkrétního společenství, dle identifikačního čísla či názvu. (Filip, 2020, s. 63)

Jelikož patří společenství mezi právnické osoby, tak musí být zřizováno dle českého práva. Zároveň se systematicky řadí ke korporacím, jelikož se jedná o společenství osob dle občanského zákoníku § 210 odst. 1. Tento subjekt je tvořen členy či vlastníky jednotek, je tedy založen na principu členství, které je spjato s vlastněním jednotky ve společenství. Vlastníci ručí v poměru podílů, které mají na společných částech. To je upraveno v občanském zákoníku pod § 1194 odst. 2. Společenství zároveň nesmí vykonávat žádnou činnost spojenou s podnikáním, to zakazuje právní úprava v občanském zákoníku § 1194 odst. 1. Zároveň nedochází ve společenství ke sdružování majetku pro svou činnost, s majetkem pouze hospodaří a spravuje ho. Dále vlastnictví bytového domu není v rukou SVJ, tento subjekt je pouze v roli zákonného správce. Tím, že společenství má charakter správcovské organizace, tak nedisponuje žádným jměním. Důležité je však zmínit, že i společenství může mít svůj majetek, se kterým může nakládat pouze pro své činnosti, tedy správu domu a pozemku. Nově zde přibyla pravomoc, která dovoluje společenstvím zastupovat vlastníky ve věci uplatnění

práv za vady jednotek dle občanského zákoníku § 1194 odst. 2. Tím došlo k vyvarování se problémům, které dříve vznikaly při uplatňování nároků týkající se odpovědnosti vad jednotek. (Filip, 2020, s. 64)

Zajišťování správy domu a pozemku dle rozhodnutí Vrchního soudu v Praze může vykonávat pouze jeden subjekt, nikoliv více subjektů najednou. Ostatní subjekty mohou provádět „operativní správu“, kterou provádí pouze a jen na základě svolení společenství. SVJ nese odpovědnost za správu domu, to znamená, že se ji nemůže zbavit, popřípadě ani přenést na jiný subjekt. Zároveň nemůže přestat vykonávat správcovství v domě. (Filip, 2020, s. 65)

2.1.2 Vývoj společenství vlastníků jednotek v České republice

Společenství vlastníků jednotek se v průběhu let významně vyvíjelo. Za jeho předchůdce lze označit Okresní podnik bytového hospodářství znán též pod zkratkou OPBH. Tento prvotní subjekt vznikl k 1. lednu 1959 a to z původních bytových a domovních správ. Stát se pod tímto názvem staral o správu domů v socialistickém vlastnictví, kde každý bytový dům měl určenou četu, která se starala o správu majetku. Podstatný pro vývoj byl rok 1989, kde došlo ke změnám, které vedly ke vzniku SVJ. Bytové domy se finálního řešení dočkaly až v roce 1994 současně se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu. Později byl tento zákon novelizován na č. 103/2000 Sb., a nakonec vznikl nový zákon č. 89/2012 Sb. (Spoluvlastníci, 2020)

Právní povaha SVJ se před 1. lednem 2014 odkazovala na zákon o vlastnictví bytu. Po tomto datu jsou SVJ a bytové spoluvlastnictví odkazovány na občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Právní povaha společenství se tedy řídí tímto zákonem od data účinnosti. Toto se týká i společenství založených před 1. lednem 2014, což vyplývá z občanského zákoníku (§ 3041 odst. 1). Pro veškeré otázky právního charakteru se tedy použije legislativa občanského zákoníku. (Filip, 2020, s. 67)

V roce 2020 konkrétně od 1. července, vešly v platnost další změny. Konkrétně novela občanského zákoníku č. 163/2020 Sb., která přináší novinky a vyrozumění některých sporných bodů z předchozího znění. (Spoluvlastníci, 2020)

2.1.3 Vlastník jednotky a jeho povinnosti

Vlastník jednotky je zároveň členem SVJ. Členem je každá osoba či subjekt, která je schopna vlastnit jednotku. Vlastníkem jednotky jsou fyzické, právnické osoby či stát. Osoba, která není způsobilá vlastnictví se nemůže stát členem. Nejběžněji jsou členy fyzické osoby, které v SVJ žijí. Důležité je však dodat, že samotné bydlení v jednotce není podmínkou členství. Jako člen se považuje i majitel jednotky, který v jednotce nepůsobí a může ji pronajímat či ponechat

neobydlenou. Za členy se také považují právnické osoby, které jsou vlastníky bytů. (Filip, 2020, s. 96)

Pro jednotku a její vlastnictví platí pravidla, která jsou stejná pro vlastnictví jiné věci. Majitelem jednotky může být jedna nebo více osob (tzv. spoluvlastnictví) či může být ve společném jmění manželů. Pokud je ovšem součástí svěřeneckého fondu, tak majitele nemá. Členství, které vzniká ve společenství není nikterak závislé na vůli vlastníka. Zároveň se nevyžaduje po vlastníkovi, aby přijímal členství či se zavázal vůči SVJ. Členství tedy vzniká samostatně a je povinné pro vlastníka jednotky. Z toho vyplývá, že se ho nemůže vzdát či z něj vystoupit. V případě společenství a jeho členství neexistuje podíl, se kterým je možno nakládat jako s věcí, jak je tomu běžně u společností typu s.r.o. (Filip, 2020, s. 95-96)

Pro každého vlastníka náleží jediné členství, ale není omezeno pouze na jednu jednotku (člen může vlastnit i více jednotek). S rostoucím počtem jednotek (myšleno ve vlastnictví) se zvyšuje podíl a tím i hlasovací právo. Zároveň vlastník může mít více jednotek v různých SVJ. Existuje pouze jeden druh členství dle právní úpravy, podle které se vlastníci a SVJ řídí. Tyto práva a povinnosti jsou vymezeny v zákonech a stanovách společenství. To vymezuje občanský zákoník, konkrétně oddíl Bytové spoluvlastnictví § 1158 až po § 1222. V případě osoby, která je odpovědná za správu SVJ to jsou § 1175 až po § 1185 občanského zákoníku. Soupis práv členů a povinností vlastníků jednotek musí být zahrnut ve stanovách společenství dle občanského zákoníku § 1200 odst. 2 písm. c). Členská práva vlastníka musí být uvedena ve stanovách, jelikož se jedná o povinnou náležitost. Dle nejnovější novely zákona, která je platná od 1. července 2020 není povinností uplatňovat práva a povinnosti vlastníků. To je rozdíl oproti předešlé (starší) právní úpravě, kde to bylo povinnou náležitostí stanov, která obsahovala například jak se hlasuje a další. (Filip, 2020, s. 95-99)

Stanovy upravují především zákonné povinnosti, ale zároveň je možné upravit i další práva ve stanovách. Důležité je však zmínit, že společenství nemá volnost při vytváření práv a povinností a limitem může být povaha a účel společenství či vlastnické právo vlastníků. Člen společenství nejčastěji uplatňuje svá práva při shromážděních, podnětech směřujících k předsedovi či v případech, kdy to dovoluje zákon. (Filip, 2020, s. 99-100)

2.2 Řízení bezpečnostní politiky společenství vlastníků jednotek

2.2.1 Působnost orgánů společenství vlastníků jednotek v bezpečnostní politice

Shromáždění

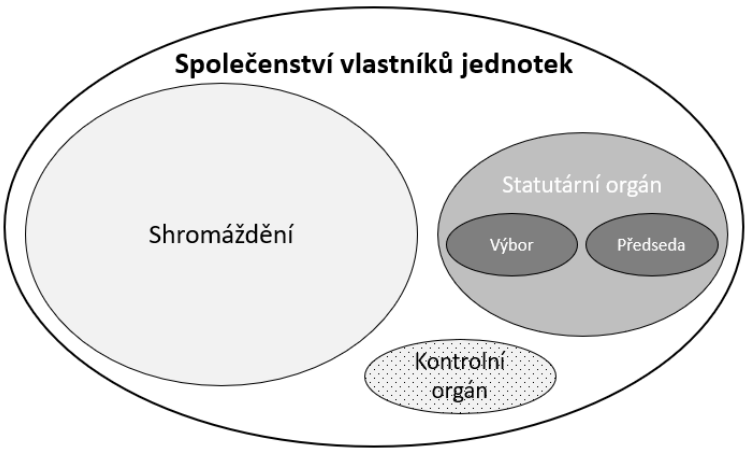
Je orgánem, který je nejvyšší v celém společenství dle právní úpravy občanského zákoníku § 1205 odst. 1. Vlastnící se podílejí svým rozhodováním na správě domu a pozemku. Řeší vůbec ty nejdůležitější otázky společenství, které jsou vymezené dle § 1208 písm. a) až h) občanského zákoníku. Zároveň se jedná o nevolený orgán, jelikož ho tvoří všichni vlastnící jednotek konkrétního společenství (§ 1206 odst.1 obč. zák.). Zasedání se tedy mají právo účastnit všichni vlastníci (nikoliv nájemníci) a musí být na předem stanoveném místě. (Filip, 2020, s. 141)

Podstatou shromáždění je výměna názorů vlastníků ohledně fungování společenství a také hlasování o podstatných otázkách, ze kterých poté mohou přijímat závazná rozhodnutí. Rozhodnutí, které je přijaté, nabývá závaznosti nejen pro spoluvlastníky bytového domu, ale také pro SVJ, jelikož jde o rozhodnutí nejvyššího orgánu. V některých společenstvích může nastat situace, kdy dojde k zákonnému rozsahu působnosti shromáždění, které je možné zakotvit i do stanov společenství. To by například znamenalo, že by statutárnímu orgánu zbylo akorát svolení zastupovat SVJ z vnějšku. Tím by vlastníci jednotek rozhodovali o všech věcech ve společenství kolektivní formou. (Filip, 2020, s. 141-142)

Statutární orgán

Ve společenství má odpovědnost za řízení statutární orgán. Ten rozhoduje ve všech věcech společenství, které nepodléhají působnosti shromáždění. To znamená, že jedná navenek za společenství a uvnitř s vlastníky. Zřízení tohoto orgánu je povinné pro každé společenství a musí být řádně obsazeno členy SVJ. Dle právní úpravy se rozlišují dva druhy statutárního orgánu tedy výbor a předsedu, přičemž může být pouze jeden statutární orgán ve společenství. Volba statutárního orgánu je v kompetenci členů SVJ, kteří rozhodují o podobě tohoto orgánu. Zpravidla vícečlenným orgánem je výbor, jedná se o častější formu SVJ. Této formě bude věnována následující podkapitola. Zatímco méně častým je jednočlenný orgán, tedy předseda SVJ. Forma statutárního orgánu musí být jasně vymezena ve stanovách dle občanského zákoníku § 1205 odst. 1. (Filip, 2020, s. 207)

Pro zjednodušení chápání této problematiky je organizační struktura společenství vlastníků jednotek znázorněna na obrázku č. 3.



Obrázek 3 - Organizační struktura SVJ

Zdroj: autor

2.2.2 Výbor jako tvůrce bezpečnostní politiky

Výbor je forma vícečlenného statutárního orgánu společenství dle občanského zákoníku § 1205 odst. 1. Zároveň je upraven jako kolektivní orgán podle § 152 odst. 1 občanského zákoníku. Počet členů ve výboru není nijak upraven, ale po stanovení musí být zapsán ve stanovách dle § 1200 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku a také do rejstříku společenství. Výbor či kolektivní orgán rozhoduje ve sboru, rozděluje působnost na jednotlivé členy dle oborů (viz níže) či volí předsedu výboru. V rámci výboru se často využívá pro efektivní správu společenství rozdělení působnosti mezi jednotlivé členy výboru. Tím se myslí rozdělení kolektivního orgánu dle určitých oborů, to umožňuje úprava občanského zákoníku § 156 odst. 2. O otázkách, které poté spadají do určitého oboru nerozhoduje celý orgán, ale pouze vybraný člen, který za tuto oblast nese určitou odpovědnost. Ostatní členové musí na vykonávání správy dohlížet. Jedná se tedy o povinnost kontroly, která je upravená v občanském zákoníku pod § 156 odst. 2 druhá věta. (Filip, 2020, s. 207-210)

Rozdělením jednotlivých rolí vzniká určitým členům odpovědnost za danou oblast. Oblast správy je vymezená z rozhodnutí výboru a je plně v kompetenci odpovědného člena. Důležité je však zmínit, že na členy není možné delegovat záležitosti, které jsou dle zákona výslovně v kompetenci statutárního orgánu. Ačkoli zákon vymezuje rozdělení dle oborů, tak výbor může rozdělit působnost dle potřeb a velikosti společenství. (Filip, 2020, s. 210-211)

Rozdělení může být dle jednotlivých funkcí, které je zapotřebí obstarávat, jedná se například o zajištění technického provozu, účetnictví či bezpečnosti. Dále také správa podle jednotlivých vchodů v případě větších společenství. Pro ostatní členy výboru je povinností vykonávat dohled a kontrolu nad správou, kterou vykonávají pověření členové ve výboru. Každý člen má zároveň právo získat informace od pověřených členů výboru, kteří mají povinnost tyto informace poskytnout. V případě nedostatečného zastoupení pověřenou osobou v dané oblasti působení můžou ostatní členové z povinnosti řádného hospodáře provést odpovídající opatření, která povedou ke zlepšení. V případě trvajících problémů může dojít k odejmutí působnosti v daném oboru, o tom rozhoduje výbor společenství. (Filip, 2020, s. 211-212)

Předseda výboru a jeho působnost

V právní úpravě není jasně uvedeno, zda musí mít společenství svého předsedu. Vhledem k tomu, že výbor je kolektivním orgánem, tak lze tuto řídící funkci doporučit. Předsedu musí členové výboru zvolit, nikoliv však členové shromáždění. Zároveň musí být zvolen z řad členů aktuálního výboru. Pravidla týkající se způsobu volby nejsou nijak upravena, to stejné platí i pro odvolání předsedy z funkce. Vše bude probíhat tedy běžným způsobem platným pro výbor dle stanov. Dle obecných pravidel má předseda voleného orgánu právo rozhodujícího hlasu v případě shodného počtu hlasů dle § 158 odst. 3 občanského zákoníku. Jiná práva nebo povinnosti již s touto funkcí spojeny nejsou, ty můžou popřípadě upravovat stanovy společenství. Tato funkce musí být zároveň uvedena v rejstříku SVJ. Předseda také řídí a svolává zasedání výboru a je povinen vystupovat za právnickou osobu v případě soudního řízení. Dále také přijímá poštu adresovanou právnické osobě či je odpovědný za podpis zprávy z jednání výboru. Doporučuje se tedy tuto funkci zakotvit ve stanovách společenství. (Filip, 2020, s. 212-213)

2.2.3 Zavedení kontrolního orgánu

Jedním z nejčastěji volených dobrovolně zřizovaných orgánů ve společenství je právě kontrolní orgán, který je zřízen za účelem kontroly činnosti společenství a projednávání stížností či námitek jeho členů. (Eisenreich, 2019)

Společenství má tedy charakter účelové právnické osoby, která slouží ke správě domu a pozemku. Zavedení kontrolního orgánu není dle právní úpravy povinnou součástí, jelikož se nejedná o podnikatelský subjekt. Zavedení tohoto orgánu je tedy na uvážení vlastníků jednotek. Zároveň neexistují žádná specifická pravidla, která by upravovala založení, hlasování, odvolání či co náleží kontrolnímu orgánu. Jediným kontrolním orgánem je doposud statutární orgán.

Případné zřízení dalších orgánů upravuje občanský zákoník § 1205 odst. 1 třetí věta. Dalším orgánem může být tedy kontrolní orgán nebo revizor, kteří budou plnit tuto funkci. Základním podnětem pro zřízení tohoto orgánu je kontrola činnosti statutárního orgánu, tedy výboru či předsedy. Zavedení kontrolního orgánu je vhodné především pro velká společenství, kde je lepší mít stálý orgán s konstantním počtem členů, kteří budou tuto funkci pravidelně vykonávat. (Filip, 2020, s. 267)

Kontrolní orgán obdobně jako statutární orgán je volen shromážděním. Společenství se při založení tohoto orgánu rozhodne, zda zřídí kontrolní orgán kolektivní či individuální. Zároveň by nemělo docházet k současnému členství v kontrolním orgánu a statutárním orgánu. V případě, když je rozhodnuto o zřízení orgánu, je důležité zvolit formu kontrolního orgánu. V případě zvolení varianty kolektivního orgánu se jedná o kontrolní komisi, v případě jednočlenného orgánu to je revizor. (Eisenreich, 2019)

Zřizuje se ve stanovách společenství pod § 1205 odst. 1 občanského zákoníku, kde je uveden jeho název, počet členů a pole působnosti. Kontrolní orgán s členy je potřeba zapsat do rejstříku společenství. Založení může být buď v samotném počátku SVJ nebo v průběhu jeho existence. (Filip, 2020, s. 267)

Význam kontrolní působnosti v bezpečnostní politice

Kontrolní komise vykonává dohled na činnostmi společenství, zdali jsou vykonávány v souladu se stanovami a předpisy právního charakteru. Případně ji může být svěřena ke kontrole i jiná oblast dle stanov. V případě zjištěných nedostatků upozorní statutární orgán případně i další orgány určené stanovami. Z toho tedy plyne, že kontrolní orgán má právo dohledu nad řádným vedením a nad výkonem společenství v rámci stanov a právních předpisů. Mezi činnosti kontroly patří vedení společenství, správcovská činnost, vedení účetnictví, hospodaření a další. Součástí kontroly je i právo na dotazování se orgánů společenství či zaměstnanců ohledně SVJ dle § 264 občanského zákoníku. Dle zvláštní úpravy stanov je možné kontrolním orgánem udělovat souhlas i k určitým právním jednáním, které vykonává statutární orgán dle stanov. (Filip, 2020, s. 269)

V rámci vykonávání dohledu může kontrolní orgán přezkoumávat veškerá rozhodnutí, které vydá statutární orgán, ale již nemá právo udělovat pokyny či navrhovat různá rozhodnutí tomuto orgánu. Samotným předmětem dohledu je veškerá činnost, která je ve společenství vykonávána vlastními zaměstnanci či skrze jiné osoby, především smluvní partnery. Způsob dohledu není nikterak upraven, ale je možné stanovit vlastní pravidla pro určité společenství. Ty jsou poté

uvedeny ve stanovách či si je určí kontrolní orgán sám. Stejně tak si musí kontrolní orgán určit rozsah a intenzitu kontroly, a to vše přizpůsobit na konkrétní SVJ. V počátku každé kontroly se zjišťuje skutečný stav, ke kterému slouží podklady a informace. O provedení kontrolní činnosti rozhoduje sám kontrolní orgán, který pověří své členy a rozdělí jim působnost do různých oblastí kontroly. Ti posuzují jednání statutárního orgánu, dle určitých informací, které získali z provedené kontroly. Podle těchto informací lze poté vyvodit závěr. Na zjištěné nedostatky by měl být statutární orgán upozorněn. Kontrolní orgán již není povinen poskytnout výsledky statutárnímu orgánu. (Filip, 2020, s. 269-272)

2.2.4 Rozhodování a přijímání opatření

Rozhodování na shromáždění

Samotné shromáždění a jeho průběh není nikterak upraveno v právní úpravě SVJ. Zvláštní úprava, která upravuje průběh shromáždění může být zakotvena ve stanovách. Pokud však nebudou stanovy určovat jinak (dle § 1221 občanského zákoníku), tak se použije přiměřené ustanovení o spolcích. Dále ještě dojde k vyloučení podpůrných pravidel, to znamená § 256, §255 a § 257 občanského zákoníku, kvůli potlačování rozhodovacího práva vlastníků jednotek. Z tohoto vyplývá, že není možné rozdělit shromáždění do dílčích schůzí. (Filip, 2020, s. 161)

Vlastník jednotky se může shromáždění účastnit buď osobně nebo může zmocnit svého zástupce. V případě, že vlastník není způsobilý, tedy nemůže právně jednat, musí mít svého zákonného zástupce. Při jednání právnické osoby je zapotřebí, aby byla na shromáždění zastoupena pouze jednou osobou. Jak již bylo zmíněno, tak vlastník jednotky se může nechat zastoupit na základě plné moci, kterou udělí svému zástupci, přičemž to může být kterákoliv svéprávná fyzická či právnická osoba. (Filip, 2020, s. 162-163)

Návrhy, o kterých rozhoduje shromáždění se předkládají při svolání zasedání. Veškeré podklady by zároveň měly být součástí pozvánky. V případě, že nejsou přiloženy, musí mít každý vlastník jednotky čas na seznámení s nimi. Návrhy se poté projednávají postupně, dle pořadí na pozvánce. Vlastníci také mohou zažádat statutární orgán o zařazení určité věci k projednání. Hlasování řídí předseda shromáždění a dále musí ověřit, zda je splněna podmínka usnášeníschopnosti. Způsob hlasování není nikterak upraven a může probíhat formou veřejnou či tajnou. Každé společenství může mít svůj způsob hlasování zakotven ve stanovách. Každému vlastníkovi připadá hlasovací právo, které je výkonem subjektivního práva. V případě většinového vlastníka jednotek SVJ může dojít k přehlasování jednotlivých vlastníků, tím se však většinový vlastník nedopouští protiprávního jednání. Z toho tedy vyplývá, že počet hlasů

vychází z podílu vlastníka v SVJ. To upravuje i občanský zákoník § 1206 odst. 1. Ten říká, že vlastník má takový počet hlasů, který odpovídá velikosti podílu v SVJ. (Filip, 2020, s. 174-176)

Usnesení nabývá platnosti v okamžiku, kdy projeví souhlas dostatečný počet vlastníků svým hlasem. Minimální předepsaný počet je vyžadován buď zákonem či stanovami. Pro přijetí rozhodnutí běžného typu postačí většina hlasů všech přítomných na shromáždění, pokud není ve stanovách uvedeno jinak. Usnesení, které vydalo shromáždění nabývá účinnosti v den, kdy bylo přijato. Zároveň usnesení může nabývat účinnosti i déle. Tím, že se jedná o rozhodnutí nejvyššího orgánu SVJ, to je platné pro všechny členy a obyvatele společenství. Usnesením rozumíme rozhodnutí shromáždění a jeho forma není nijak zákonem upravena. (Filip, 2020, s. 177-179)

Dokumentace formou zápisu ze shromáždění je povinnou součástí zasedání. Zápis později může sloužit jako důkazní prostředek skutkového průběhu jednání. Zároveň je využitelný pro všechny vlastníky jednotek, a to především v problémových situacích, kde se může řešit platnost přijatých usnesení. Zápis by měl obsahovat dle občanského zákoníku § 254 odst. 2 předurčené náležitosti. (Filip, 2020, s. 180-181)

Další možnou formou rozhodování je „per rollam“. Jedná se o distanční způsob rozhodování mimo zasedání. Dle právní úpravy se rozeznávají dva druhy, tedy „per rollam“ ze zákona a „per rollam“ pro všechny. Tato forma je upravena v občanském zákoníku, konkrétně pod § 1211 až po § 1214. Rozhodování mimo zasedání je možné i v jiných případech, ale to je zapotřebí mít upravené ve stanovách společenství. (Filip, 2020, s. 184)

Rozhodování „per rollam“ probíhá v několika krocích:

- přípravy a poskytnutí návrhu všem vlastníkům,
- zpětná vazba všech vlastníků k vyhotovenému návrhu ve stanovené lhůtě,
- zjištění a vydání výsledků hlasování. (Filip, 2020, s. 187)

Návrh může předkládat buď statutární orgán či vlastníci s více než jednou čtvrtinou hlasů (myšleno všech). Podstatou této formy je, že se návrh rozhodnutí musí rozeslat všem vlastníkům a pro přijetí je zapotřebí rozhodná většina všech hlasů. Z toho vyplývá, že pro tuto formu není podstatná usnášeníschopnost, jelikož jsou osloveni všichni vlastníci. Výsledky musí být oznámeny všem vlastníkům a musí být vyhotovené v písemné formě a co v nejbližším termínu. (Filip, 2020, s. 191)

Rozhodování ve výboru

Rozhodování ve výboru se řídí dle obecných pravidel, které upravuje občanský zákoník, konkrétně § 156. V případě, že dojde k přijmutí rozhodnutí tímto orgánem je bezpodmínečně nutné splnit podmínku týkající se usnášeníschopnosti orgánu. Tato podmínka je splněna v případě přítomnosti nadpoloviční většiny členů tohoto orgánu dle § 156 odst. 1 občanského zákoníku. Jiné způsoby účasti musí být upraveny v konkrétních stanovách SVJ. (Filip, 2020, s. 208)

Ve výboru připadá každému členovi jeden hlas a v případě rovnosti hlasů může mít rozhodující hlas předseda výboru. To znamená, že pro přijetí platného rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů. Rozhodnutí, které je výborem přijaté je závazným právním aktem pro celé společenství. Je tedy nutno na něj nahlížet jako na zásady právního jednání dle § 574 občanského zákoníku. Toto rozhodnutí je zároveň také možné soudně napadat. Průběh rozhodování je možné uvést v zápise. Ten poté může sloužit jako důkazní prostředek pro případné dotazování k rozhodnutí. Povinnost vedení zápisu však není zákonem stanovená, ale je doporučená. Zápis poté obsahuje přijatá rozhodnutí a veškeré důležité body z diskuse členů výboru. Zároveň také obsahuje celkové hlasování, to znamená, kdo souhlasil a kdo nesouhlasil. Dále je povinnou přílohou i seznam přítomných s jejich podpisem. (Filip, 2020, s. 209-210)

Rozhodování kontrolního orgánu

Obdobně jako u předchozího, tak i zde platí pravidlo pro usnášeníschopnost. To je platné v případě účasti nadpoloviční většiny členů tohoto orgánu. Pravidla pro hlasování kontrolního orgánu je zapotřebí upravit ve stanovách dle § 158 odst. 1 občanského zákoníku. Kontrolní komise rozhoduje formou hlasování, které probíhá osobní účastí členů. To nevylučuje případ zmocnění jiné osoby téhož orgánu, aby mohla v případě neúčasti člena hlasovat. Zároveň je člen oprávněn udělit plnou moc jinému členovi této komise v případě neúčasti na hlasování. (Filip, 2020, s. 275-276)

Pro přijmutí rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů zúčastněných členů. To upravuje občanský zákoník konkrétně § 156 odst. 1 věta druhá. Počet hlasů, který má každý člen není nijak upraven. Z praktického hlediska se doporučuje pouze jeden hlas na člena. V případě rovnosti hlasů má rozhodující hlas opět předseda kontrolní komise. Další úpravy hlasování jsou možné, ale musí být zakotveny ve stanovách společenství. (Filip, 2020, s. 276)

Hlavním cílem tohoto orgánu je tedy přijetí rozhodnutí. Náležitosti či formální stránka nejsou nijak stanoveny. Rozhodnutí může mít formu ústní, písemné, ale také skrze telefonickou

konferenci či videokonferenci. Zároveň rozhodnutí by mělo být uvedeno v zápise. Ten má důležitý význam pro řádného hospodáře a jeho dokumentování. V neposlední řadě je pořízení zápisu vhodné upravit ve stanovách společenství. Vydaná výsledná rozhodnutí nelze napadat u soudu, jelikož to nedovoluje zákon. (Filip, 2020, s. 277-278)

V případě vzniku kontrolního orgánu je doporučeno upravit následující podrobnosti:

- pravidelnost zasedání kontrolního orgánu,
- kdo svolává zasedání kontrolního orgánu,
- jakým způsobem má být svoláno zasedání,
- místo, kde bude zasedání probíhat,
- kdo řídí zasedání,
- jakým způsobem se provádí zápis,
- kdo je oprávněn tvořit zápis. (Filip, 2020, s. 278)

2.3 Legislativní náležitosti bezpečnostní politiky společenství vlastníků jednotek

2.3.1 Právní úprava fyzické bezpečnosti

Vyhláška o fyzické bezpečnosti

Tato vyhláška o fyzické bezpečnosti a certifikaci technických prostředků je upravena pod č. 528/2005 Sb. Jedná se o platný právní předpis na území České republiky. Předmětem této normy je především regulace fyzické bezpečnosti a certifikace technických prostředků dle aktuálních zákonů a norem platných v České republice. Toto znění obsahuje šestnáct paragrafů a také přílohy. Obsahem této vyhlášky je vymezení požadavků na testování a certifikaci zařízení, které se využívají k fyzické bezpečnosti, jedná se o tyto prvky: zámky, kamerové systémy, poplachové systémy a další. Současně obsahuje pravidla pro provozování, bezpečnostní standardy, bodové ohodnocení opatření fyzické bezpečnosti či metodu hodnocení rizik. (Zákony pro lidi, 2023)

Pomocí této vyhlášky jsou upraveny základní pojmy, konkrétně, co je objektem, hranicí, vstupem do objektu, rizikem, technických zařízením a další. Dále je zde upraveno zabezpečení objektu a zabezpečené oblasti, režimová opatření, režim pohybu osob či manipulace s klíči, ověření opatření fyzické bezpečnosti a vyhodnocení rizik či náležitosti žádosti o vydání certifikace technického prostředku. (Zákony pro lidi, 2023)

GDPR ve společenství vlastníků jednotek

V roce 2018 konkrétně 25.5. vešlo v účinnost nařízení Evropského parlamentu o ochraně osobních údajů (GDPR). Původní zákon byl nahrazen nových zákonem č. 110/2019 Sb. GDPR ve společenství vlastníků jednotek se týká především provozování kamerových systémů. To znamená, že pokud společenství vlastní tento bezpečnostní prvek, tak je provozovatelem kamerového systému dle GDPR čl. 6 a stává se tak správcem osobních údajů a tím musí plnit stanovené povinnosti správce, které vyplývají z právních předpisů. Pořízený záznam kamerového systému musí podléhat zabezpečení pomocí hesel, šifrování a také personálnímu zabezpečení. Dále je důležité udělení přístupu k záznamům pro konkrétní osoby, to znamená, že by mělo být jasně definováno, která osoba bude mít heslo, přístup k záznamům a případně, kdo bude moci se záznamem nakládat v případě bezpečnostního incidentu. Zároveň by zařízení pro záznamy mělo být uloženo na takovém místě, ke kterému mají přístup pouze oprávněné osoby. (Home Partner, 2020)

Pořízení kamerového systému ve společenství musí být odsouhlaseno dle zákona, pokud stanovy neurčují jinak. Rozhodování probíhá dle občanského zákoníku § 1206 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. a to většinovým zastoupením hlasů přítomných vlastníků. Pro správce vzniká povinnost dle čl. 30 GDPR vést písemné záznamy o činnostech zpracování a ty uchovávat. Tyto záznamy by měly obsahovat údaje:

- identifikace správce kamerového systému,
- co je účelem zpracování,
- popis kategorií subjektů údajů a osobních údajů,
- kdo jsou možný příjemci osobních údajů (např. pojišťovna, policie ČR),
- lhůta pro mazání údajů,
- bezpečnostní opatření technického a organizačního charakteru. (Home Partner, 2020)

2.3.2 Stanovy a domovní řád

Stanovy

Stanovy a jejich schválení je jedním z předpokladů pro založení SVJ. Tímto dokumentem je upravena vnitřní organizace společenství. Důležité je, aby stanovy nebyly velmi stručné, ale zároveň není dobré v nich upravovat veškeré podrobnosti, především často se měnící věci. Ty je lepší vymezit v rámci domovního řádu, jehož změna je daleko jednodušší, než je tomu v případě stanov. Ve většině případů se stanovy pohybují v rozsahu 10 až 15 normostran textu.

V neposlední řadě je důležité zmínit, že se doporučuje vytvořit vlastní stanovy, jelikož každé společenství má trochu jinou strukturu. (Eisenreich, 2019)

Stanovy, které jsou dobře vytvořené jsou základem každého fungujícího společenství. Při tvorbě stanov lze zvolit buď služby specialisty v oboru nebo vlastní upravení vzorových stanov dle konkrétní struktury společenství. V případě, že nastanou nestandardní případy, tak je zapotřebí odborná konzultace, pomocí které se nalezne optimální řešení pro společenství. Vytvořený koncept stanov by měl být rozeslán všem vlastníkům nebo vyvěšen ve společných prostorách. S tímto dokumentem by se měli všichni vlastníci seznámit a popřípadě vznést připomínky či návrhy k doplnění. Po uplynutí určité doby projde odpovědný zástupce veškeré připomínky a ty relevantní projdou kontrolou a případně se zařadí do stanov. Výsledná podoba stanov by se měla dostat ke všem vlastníkům současně s pozvánkou na shromáždění, kde dojde k jejich schválení. Pokud je ovšem SVJ nově založeno mají stanovy formu veřejné listiny, kterou vyhotoví notář. To se netýká případu, kdy je společenství založeno prohlášením vlastníka. Pokud dochází ke změně stanov není vyžadována veřejná listina. K přijetí nových stanov je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny členů společenství. V případě, že nedojde k souhlasu nadpoloviční většiny členů je schválení stanov neplatné. V nových stanovách tomu tak být nemusí a kvalifikovaná většina již není podmínkou pro přijmutí stanov. Dle nového občanského zákoníku je ke schválení stanov zapotřebí souhlas od všech vlastníků. Vzorové stanovy včetně všech potřebných náležitostí jsou vloženy v příloze B. (Eisenreich, 2019)

Domovní řád

Domovní řád je vedle stanov jedním ze základních dokumentů SVJ, který upravuje a zajišťuje bezproblémové soužití všech obyvatel společenství. Mezi hlavní ustanovení řádu patří úprava týkající se společných prostor, ale také chování vlastníků jednotek v bytovém domě. Úprava týkající se společných prostor je součástí i stanov, ale tam jsou uvedeny pouze základní pravidla, které je potřeba doplnit domovním řádem. (Eisenreich, 2019)

Schválení domovního řádu sice není součástí legislativy, ale jedná se o velmi užitečnou věc. Domovní řád by měl být dostupný všem osobám, které vstoupí do bytového domu. Dokument by měl být vyvěšen na přehledném místě ve společných prostorech. Proces schvalování tohoto dokumentu se řídí dle stanov společenství a probíhá na shromáždění. Aby bylo možné stanovy schválit, tak musí být udělen souhlas od nadpoloviční většiny vlastníků přítomných na shromáždění. Pokud ovšem dojde ke změně stanov, je zapotřebí i příslušně změnit domovní řád, tak aby si oba dokumenty nerozporovaly. (Eisenreich, 2019)

Vhodné náležitosti, které je potřeba upravit v domovním řádu závisí na konkrétních potřebách společenství. Mezi okruhy, které by neměly chybět v domovním řádu patří užívání společných částí, noční klid, chov zvířat, úklid společných prostor. Nesmí zde chybět ani okruh bezpečnosti domu, který by měl být v tomto dokumentu obsažen. Bezpečnost domu upravuje například pravidla pro zamykání ve společných prostorách, zároveň uvádí, kdo má klíč od těchto prostor či upravuje, jak se zachovat, když vznikne požár či jiná krizová situace. Vzorový domovní řád se všemi náležitostmi je přiložen do přílohy C. (Eisenreich, 2019)

2.3.3 Související dokumentace

Evakuační plán

Jedná se o základní dokument obsahující opatření a pokyny, které jsou vytvořeny pro mimořádné události. Tím rozumíme požár, povodně, výbuch, zemětřesení, únik plynu a další. Cílem tohoto dokumentu je upravit způsob evakuace osob z ohroženého objektu na bezpečné místo. Dokument vychází především z řízení a hodnocení rizik a dále se řídí dle zákoníku práce § 102 odst. 6 zákona č. 262/2006 Sb. (BOZP, 2016)

Požární evakuační plán

Podobným dokumentem je požární evakuační plán, který je součástí požární ochrany. Ten říká, jakým způsobem postupovat v případě vzniku požáru. Dokument musí být zpracován dle právní úpravy o požární prevenci § 33 vyhlášky č. 246/2001 Sb., která říká, co má obsahovat, pro jaké objekty a kde má být uložen. Zpracování tohoto dokumentu je povinné dle zákona o požární ochraně § 15 zákona č. 133/1985 Sb. pokud se jedná tzv. o zvýšené požární nebezpečí. (BOZP, 2016)

To znamená, že pokud bytová jednotka slouží pouze obyvatelům, má méně než 15 pater a je nižší než 45 metrů, tak není povinna zpracovávat dokumentaci o požární ochraně, jelikož se nejedná o zvýšené požární nebezpečí. (Vašková, 2023)

Pojištění domu

Při správě bytového domu je dobré myslet i na pojištění domu. Vlastnicí mají své jednotky pojištěné pro případ vzniku škody, ale pojištění už nezahrnuje společné prostory či pojištění za újmu, která vznikne třetím osobám. To znamená, že výbor, který je odpovědný za správu by měl zvážit jaké hodnoty nabývají společné části domu a pro možný vznik škod v těchto částech sjednat adekvátní pojištění. Tím je možné uhradit z pojistky škody způsobené například požárem, pádem stromu, vichřicí či povodní. Kromě pojištění proti živelným pohromám jsou doporučená i další pojištění. Pojištění proti odcizení tradičních součástí domů, tím se myslí

například hasičská zařízení, okapy a další. Dále také pojištění pro případ vandalismu. Je zapotřebí také vyhodnotit rizika a škody, které vycházejí z budovy samotné vůči třetím osobám. Jedná se například o opadávání omítky, květináčů z oken na automobily či dokonce na kolemjdoucí osoby a tím by mohlo dojít k ublížení. Z tohoto důvodu je dobré sjednat pojištění odpovědnosti za škodu, která vznikla třetím osobám. Z toho vyplývá, že je důležité vzít v potaz všechna možná rizika a následně vybrat odpovídající pojištění. (Filip, 2020, s. 339)

2.4 Fyzická bezpečnost jako součást bezpečnostní politiky společenství vlastníků jednotek

Fyzická bezpečnost patří mezi nedůležitější články bezpečnostní politiky společenství, jelikož díky ní jsou chráněny osoby a majetek. Ve společenství tuto problematiku řeší statutární orgán, který se snaží snížit či eliminovat potencionální hrozby. Statutární orgán se při řešení bezpečnostních otázek odkazuje právě na stanovy SVJ, zákoník ČR a také normy ČSN. V rámci konkrétních bezpečnostních opatřeních je zapotřebí využívat takové produkty, které podléhají normám bezpečnosti. Využíváním těchto normovaných produktů je zaručena určitá kvalita a odolnost vůči vandalismu či jako pomoc pro obyvatele společenství. Zároveň jsou velmi často podmínkou různých pojistných smluv.

2.4.1 Podstata fyzické bezpečnosti ve společenství vlastníků jednotek

Pojem fyzická bezpečnost zahrnuje především opatření, která jsou navržena tak, aby omezovala přístup oprávněným osobám. Dále zahrnuje i prostředky, které chrání osoby a majetek před poškozením. (Avigilon, Nedatováno)

Fyzická bezpečnost je tedy souborem opatřeních, která zajišťují stav bezpečnosti či bezpečí. V terminologii se nejčastěji používají oba pojmy, jejichž význam je odvozen od širšího kontextu. Pod pojmem zabezpečení obecně rozumíme soubor nějakých opatření, zatímco pod pojmem bezpečnost určitý stav. Úkolem fyzické bezpečnosti je tedy ochrana hmotného a nehmotného majetku, bezpečnost osob a v neposlední řadě také eliminace rizik, která jsou spojená s konkrétním subjektem. Tuto problematiku upravuje bezpečnostní politika určitého subjektu, která zahrnuje oblasti jako ochranu majetku, analýzu bezpečnostních rizik a další. Veškeré části bezpečnostní politiky musí tvořit zcela logický a ucelený soubor, který na sebe navazuje. Mezi hlavní cíle fyzické bezpečnosti patří:

- odrazení či odstrašení potencionálního pachatele,
- zabránění vzniku stavu, který je nežádoucí,
- prodloužení doby pro spáchání škod či ztížení provedení,
- vytvoření podmínek opatřeními, které vedou ke vzniku stop různých druhů,
- vytvoření podmínek pro identifikaci. (Strnad, 2021)

Systémem fyzické bezpečnosti je tedy soubor určitých opatření, která mají za cíl zjistit požadovaný stupeň či stav bezpečnosti. Efektivní systém fyzické bezpečnosti je založen na logickém postupu při realizaci. To znamená, že je založen na dodržení zásad jako je komplexnost, automatizace, vícestupňovost, propojení systémů s různými opatřeními (například režimovými) či odolnost systémů. Systém se skládá především z režimových opatřeních, technických prostředků či fyzické ostrahy. Zároveň za součást fyzické bezpečnosti lze považovat i právní opatření, která jsou tvořena zákony, normami a dalšími. (Strnad, 2021)

Za jeden z nejdůležitějších prvků fyzické bezpečnosti se považuje objektová ochrana, která je tvořena prvky perimetrické a plášťové ochrany, popřípadě systémy zaměřující se na oblast kontroly vstupu. Bezpečnostní systémy tvoří jedno nebo více společných zařízení, které jsou navzájem propojené. Důležitým předpokladem je využívání takových zařízeních, které odpovídají stanoveným normám. Mezi tyto zařízení patří systémy, které slouží k ochraně života, majetku či prostředí. Jedná se především o tyto systémy:

- poplachové zabezpečovací a tísňové systémy,
- mechanické zábranné systémy,
- systémy, které přivolají pomoc,
- kamerové systémy pro účely zabezpečení či dohledu,
- vstupní systémy pro kontrolu a evidenci vstupu,
- požární elektrická signalizace,
- poplachové systémy výtahů,
- klíčové hospodářství s evidencí držitelů. (Strnad, 2021)

Tyto systémy se dále dělí na pasivní a aktivní prvky fyzické bezpečnosti. Pasivními prvky rozumíme ochranu před vniknutím či zamezením přístupu do budovy. Jedná se tedy například o ploty, zdi, závory, trezory, dveře se zámkem a další. Zatímco aktivními prvky fyzické bezpečnosti rozumíme takové prvky, které zabraňují vniknutí či upozorňují na pokus o vniknutí. Patří sem především různá pohybová čidla, sensory, kamerové systémy, systémy vstupní kontroly a další. (ManagementMania, 2018)

2.4.2 Technické normy fyzické bezpečnosti

Používání technických norem je v ČR, ale i v zemích EU založeno na dobrovolnosti. Technické normy jsou upravené platnou právní úpravou (§ 4 odst. 1 zákon č. 22/1997 Sb.), která není obecně závazná. Zároveň existují případy, kde dodržování těchto norem je upraveno právními předpisy, ve smlouvách či rozhodnutím správního orgánu. Jedná se například o normy na elektrickou požární signalizaci (EPS), kamerové systémy (CCTV) a další technologie. Z toho tedy vyplývá, že dodržováním těchto norem je zaručena určitá kvalita, kterou disponují zabezpečovací systémy. Zárukou splnění těchto norem je certifikát, který je vydán akreditovaným orgánem. Dle standardů ČSN, konkrétně ČSN P CEN/TS 14383-3 a ČSN P CEN/TS 14383-4 je možné posoudit úroveň zabezpečení daného objektu či společenství. Pro stanovení úrovně zabezpečení je zapotřebí vypracovat bezpečnostní posouzení daného objektu. Toho se dá docílit například pomocí již zmíněné analýzy rizik, která zahrnuje rizika vztahující se na majetek. Samotné bezpečnostní posouzení je upraveno v normě ČSN CLC/TS 50131-7 či v podrobnější verzi s komentáři v TNI 33 4591-1 až 3. (ČAS, 2018)

Pro názornou ukázku jsou v tabulce č. 1 níže znázorněny jednotlivé bezpečnostní prvky a k nim odpovídající technické normy.

Tabulka 1 - Doporučené třídy odolnosti produktů

Zabezpečovací prostředky	Norma ČSN
Vchodové dveře	ČSN EN 1627
Bezpečnostní zámek	*ČSN EN 12209, **ČSN EN 1627
Bezpečnostní cylindrická vložka, klíč	*ČSN EN 1303 a 15684, **ČSN EN 1627
Bezpečnostní dveřní kování	*ČSN EN 1906, **ČSN EN 1627
Mříže	ČSN EN 1627
Dosažitelná okna	ČSN EN 1627
Dosažitelné zasklené plochy	ČSN EN 356
Okenice chránící dosažitelná okna nebo dveře	ČSN EN 1627
Okna nebo dveře dosažitelné pouze ze žebříku	ČSN EN 1627
Zasklení dosažitelné pouze ze žebříku	ČSN EN 356
Poplachový zabezpečovací systém	ČSN EN 50131-1 ED.2
Dohledové videosystémy	ČSN EN 62676-1-1
Trezory	ČSN EN 1143-1

Zdroj: ČAS, 2018

*základní požadavek, **doporučený ke zvýšení úrovně zabezpečení

2.4.3 Současné systémy fyzické bezpečnosti

Kamerové systémy

- **Kamerové HD-SDI (High Definition Serial Digital Interface) systémy –** je technologie, která se velmi často využívá jako součást elektronického bezpečnostního systému. K vytvoření záznamu se nejčastěji využívají 4,8 či 16 vstupové rekordéry, které disponují výstupem HDMI *(*High-Definition Multimedia Interface). Pomocí kabelu HDMI je možné připojení Full HD monitoru. Zároveň je možné je připojit přímo k internetu a tím umožní kontrolu pomocí vzdáleného přístupu. Mezi hlavní výhody patří nižší cena v porovnání s IP kamerou. Dále kompatibilita v případě výměny kamer, jelikož koaxiální kabel je univerzální pro tento typ kamer. Přenos obrazu je plynulý bez sekání či zpoždění. (Kamery Domu, Nedatováno)
- **Kamerové IP (Internet Protocol) systémy –** tento typ systému patří mezi nejmodernější kamerové systémy disponující vysokým rozlišením, tomu napovídá i vyšší cenová relace. IP kamera je svou stavbou odlišná od předchozích modelů, tedy analogové a HD-SDI kamery. Důvodem odlišnosti je, že nastavování probíhá skrze webové rozhraní v prohlížeči, kde je také možné přímo sledovat pořízený výstup z kamerového systému na jakémkoliv chytrém zařízení. Rozdělení těchto kamer je nejčastěji dle jejich rozlišení, aktuálně se pohybuje kolem 15 Mpix. Výhodou je především snadná instalace, jelikož je možné je zapojit do stávající počítačové sítě či pomocí Wi-Fi. V praxi je tedy možné ovládat IP kamery na dálku přes internet. Záznamy se odesílají na úložiště a tím je možné sledovat přímý přenos toho, co snímají. Záznamy je také možné ukládat i na SD karty, které mají přiměřenou kapacitu dle množství pořízených záznamů, které je zapotřebí uchovat. Napájení IP kamer je možné pomocí síťového kabelu či adaptéru, popřípadě existují kamery, které mají vlastní baterie. Kamery s vlastní baterií jsou považovány za nejlepší způsob ochrany majetku, jelikož fungují i při výpadku elektrické energie. (Kamery Domu, Nedatováno)

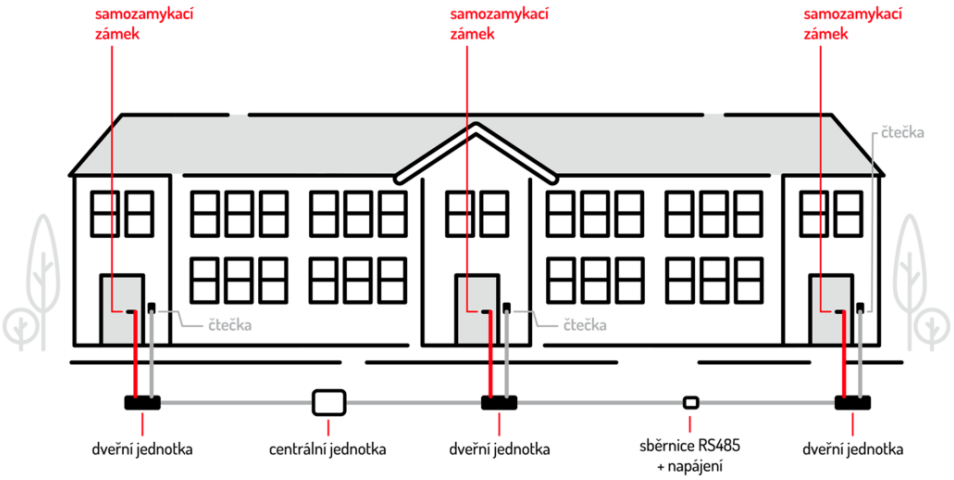
  Mezi hlavní výhody v porovnání s předchozím modelem patří především rozlišení, které je v tomto případě vysoké. Dále disponuje mnoha funkcemi jako například rozpoznání obličeje, počítání průchodů a další. V neposlední řadě snadnou instalací bez kabelového rozvodu. (Alarmtechnik Praha, Nedatováno)

Vstupní systémy

- **Vstupní čipové systémy –** instalace čipového systému, pomocí kterého je možné otevírat a uzamykat vchodové dveře od bytové jednotky vede k usnadnění přístupu obyvatelům a také zároveň ke ztížení přístupu neoprávněným návštěvníkům. Samotný čip je velmi malé a skladné zařízení, které je většinou zalité v plastu, aby nedošlo k jeho poškození. Čip stačí pouze přiložit ke čtečce a vyčkat, než proběhne identifikace. V porovnání s klíči je tento systém daleko rychlejší a pohodlnější. V praxi to funguje tak, že každý byt dostane přesně stanovený počet čipů a má za ně určitou zodpovědnost. Pokud dojde ke ztrátě či odcizení je nutné to neprodleně ohlásit společenství, které tento čip deaktivuje a tím není možné ho nadále používat. V případě vydání nového čipu je zapotřebí jeho aktivace a přiřazení konkrétnímu vlastníkovi. Rozeznávají se zde dva druhy čipů, aktivní a pasivní. V případě pasivních čipů je čtečka založena na technologii radiofrekvenční identifikace, tedy pomocí elektromagnetických vln. Oproti tomu aktivní varianta čipu dokáže komunikovat se čtečkou oboustranně. Systém je napájen přímo ze zásuvky, ale disponuje také náhradním zdrojem pro případ výpadku elektrické energie. Existují i systémy, které nejsou napájeny ze sítě, jelikož disponují vlastní baterií, která má velmi dlouhou životnost. Výhodou je instalace na původní zámky, to vede ke značným úsporám. Další velkou výhodou je kontrola pohybu uvnitř společenství, to může pomoci v případě krádeží, jelikož je možné dohledat, kdy byl konkrétní čip naposledy použit. Správa čipového systému je pomocí softwaru, kde je možné čipy snadno aktivovat a deaktivovat. (Kadlecová, 2021)

  Dnes se nejvíce využívá technologie RFID, tedy identifikace založená na rádiové frekvenci. Nejdůležitějším aspektem je odolnost, kterou systém disponuje, to znamená, zda je možné vytvořit kopii čipů či ne. Například v případě systému EM Marin 125 kHz, který svou cenou patří mezi ty levnější, může dojít ke kopírování čipů. Mezi odolnější systémy patří například technologie Mifare či i-Class SE na frekvenci 13,56 MHz. Nejvyšší odolnost dnes zaručují systémy i-Class SE, jelikož tato technologie nebyla doposud prolomena. (Alarmtechnik Praha, Nedatováno)

Modelový bytový dům disponující vstupním čipovým systémem s komponenty a infrastrukturou je znázorněn na obrázku č. 4 níže.



Obrázek 4 - Čipový systém v bytovém domě

Zdroj: Alarmtechnik Praha, Nedatováno

Čipový systém je složen ze tří hlavních částí, mezi které patří:

- zařízení blokující vstup do objektů – jedná se ve většině případů o elektronické samozamykací zámky,
- technologie pro identifikování – jak již bylo zmíněno, nejčastěji se využívá RFID technologie pomocí čteček a čipů,
- elektronika pro řízení systému. (Alarmtechnik Praha, Nedatováno)

- **Vstupní biometrické systémy –** patří mezi praktické, velmi rychlé a přesné systémy. Zároveň je zachována vysoká úroveň zabezpečení, protože nevyužívají žádné identifikační prvky. Kontrola osob a jejich identifikace probíhá pomocí sejmutí otisku prstu, ruky a její geometrie, pomocí oční duhovky a sítnice. To znamená, že každá osoba je identifikována dle vlastních biologických znaků. Bezpochyby se jedná o nejmodernější a nejspolehlivější metodu kontroly vstupu. Kontrola vstupu spočívá v otevírání a zavírání dveří, různých zábran a další. Pomocí biometrických systémů je tedy zaručena přesná kontrola vstupů. Výhody jsou především v tom, že lidé nemusí mít klíče, čipy, karty či jiné přístupové prvky. Správa databáze, jako přidávání a odebírání uživatelů je velmi rychlý a jednoduchý proces, stejně tak i instalace. Instalace je možná ve variantě, jako hlavní zámek s klikou, popřípadě jako doplněk zámkových systémů. V porovnání s čipovým vstupním systémem je tato varianta z finančního hlediska výrazně nákladnější. (Pojar, 2022)

3 ANALÝZA FYZICKÉ BEZPEČNOSTI VYBRANÉHO SPOLEČENSTVÍ VLASNTÍKŮ JEDNOTEK

3.1 Zvolená metodika a postup analýzy

Pro analýzu je vybráno společenství Na Hrádku 2574-2579, kde pomocí analýzy budou identifikovány potencionální nedostatky ve fyzickém zabezpečení. Nabízí se hned několik metodik, pomocí kterých je toho možné docílit. Vybrané metodiky se nachází v úvodu této diplomové práce, kde je zmíněno jejich využití v běžné praxi.

Pro identifikaci a analýzu rizik je zvolena metodika strukturovaného (řízeného) rozhovoru. Důvodem výběru této metodiky je především osobní setkání (face-to-face) s respondentem. Další výhodou je systematičnost a komplexnost, jelikož je rozhovor rozdělen do jednotlivých bloků, které jsou jinak zaměřené a logicky na sebe navazují. V případě, že dojde k nepochopení nějaké otázky, je tu možnost dovysvětlení. V neposlední řadě objektivita, která je zaručena jasně definovanými otázkami a tím i lepším vyhodnocením celé problematiky. V rozhovoru je zároveň využita kombinace otevřených a uzavřených otázek, které mají za cíl zatraktivnit celý rozhovor.

Kompletní strukturovaný rozhovor, obsahující jednotlivé bloky a k nim odpovědi je přiložen v příloze A, která se nachází v samotném závěru celé práce.

3.3.1 Fáze přípravy

V přípravné fázi bylo zapotřebí vytvořit okruh otevřených a uzavřených otázek, které na sebe budou svou strukturou logicky navazovat. Rozhovor je složen ze 36 otázek a 35 podotázek. Veškeré otázky jsou rozděleny do pěti hlavních bloků, přičemž každý blok cílil na jinou problematiku, která je spjata s fyzickou bezpečností. Strukturovaný rozhovor tvoří bloky:

- otázky zaměřené na oblast bezpečnostní politiky,
- otázky zaměřené na oblast technických parametrů budovy,
- otázky zaměřené na oblast obvodové ochrany,
- otázky zaměřené na oblast plášťové ochrany,
- otázky zaměřené na oblast prostorové ochrany.

3.3.2 Fáze realizace

Samotný strukturovaný rozhovor, proběhl s respondentem 12. 03. 2024 přímo v prostorách vybraného společenství Na Hrádku 2574-2579. U rozhovoru bylo dodrženo stanovené

systematičnosti, tím byl zaručen plynulý a velmi příjemný strukturovaný rozhovor „face-to-face“, který trval přibližně 25-30 minut. V průběhu rozhovoru jsou krom předpřipravených otázek kladeny ještě doplňující otázky, které vznikly v průběhu prohlídky v souvislosti se společenstvím.

3.3.3 Fáze analýzy

Jedná se o nejdůležitější část celého procesu, jelikož dochází k samotné analýze úrovně fyzického zabezpečení. Tato část vychází z odpovědí respondenta v rámci strukturovaného rozhovoru. Jednotlivé odpovědi zde budou analyzovány a posouzeny z hlediska fyzické bezpečnosti a možných řešení. Od této fáze se následně bude odvíjet identifikace nedostatků, kterým bude věnována následující kapitola. V neposlední řadě bude navrženo možné řešení těchto nedostatků.

3.2 Analýza stávajícího stavu fyzické bezpečnosti

Jak již bylo zmíněno, tak pro analýzu byla použita metodika strukturovaného rozhovoru. Účelem tohoto rozhovoru je získání podkladů, pomocí kterých se analyzuje fyzická bezpečnost ve vybraném společenství vlastníků jednotek.

Strukturovaný rozhovor je rozdělen do celkem pěti bloků, dle posloupnosti zkoumané fyzické bezpečnosti vybraného společenství vlastníků jednotek. Rozhovor se skládá z předem připravených otevřených a uzavřených otázek. Pro přehlednost je otevřená otázka označena * „hvězdičkou“, uzavřená otázka má dvě možnosti odpovědí, přičemž ta odpovídající je zakroužkována dle ukázky (ANO) / NE. Zaznamenané odpovědi respondenta jsou pro odlišení v kurzívě.

3.2.1 Bezpečnostní politika

Důležitou součástí společenství je bezpochyby bezpečnostní politika. V rámci strukturovaného rozhovoru, který je veden s panem doc. Ing. Miloslavem Hubem, Ph.D. je zapotřebí se zaměřit na fungování bezpečnostní politiky ve vybraném společenství, jelikož je to vnímáno jako důležitá součást fyzické bezpečnosti. Zároveň je zapotřebí zjistit jaký má společenství postoj k bezpečnostní politice a tím se co nejvíce vžít do této problematiky.

1. Jste členem statutárního orgánu? Popřípadě jakou konkrétní funkci ve společenství vykonáváte a jak dlouho? *

„Zastávám roli předsedy výboru již 7 let. V minulosti jsem vykonával 15 let funkci místopředsedy. Pro podrobnější informace o společenství Vám poskytnu IČO: 27532593“.

Respondent má mnohaleté zkušenosti s funkcí předsedy společenství a funkcí místopředsedy. To se projevuje v celém rozhovoru. Dle poskytnutého identifikačního čísla je možné dohledat podrobnější informace o společenství a jeho struktuře. Výbor společenství tvoří celkem pět členů (viz obrázek č. 5) a scházejí se jednou za kalendářní měsíc.

Obrázek 5 - Výbor společenství vlastníků jednotek

Zdroj: http://www.svjnahradku.cz/index.php/organy-spolecenstvi

2. V jaké lokalitě, popřípadě i a na jaké adrese se společenství vlastníků jednotek nachází? *

„Společenství se nachází na adrese Na Hrádku 2574–2579, Pardubice“.

Pro analýzu bylo zapotřebí také vědět, kde se společenství nachází, jelikož to pomůže v dalších aspektech, které budou zmíněny níže. Dle lokace je zřejmé, že se jedná o hustě zabydlenou část v samotném centrum města. Ulice na Hrádku je ohraničena z jedné strany ulicí Sukovou a z druhé strany třídou Míru.

3. Funguje ve společenství rozdělení odpovědnosti za jednotlivé činnosti, kde pověřená osoba/člen statutárního orgánu má na starosti určitou činnost? (ANO) / NE
   a. Pokud ano, jakým způsobem? **

„Činnosti ve společenství jsou rozdělené na investice, domovnictví, drobné opravy, osobně se starám o organizaci výboru a komunikaci. Zástupci jednotlivých činností nejdříve něco navrhnou a poté to musí projednat a schválit výbor společenství. Ten je tvořen pěti členy a schází se jednou za měsíc“.

Pro bezpečnostní politiku je důležité rozdělení odpovědností, to znamená, že se její členové starají o jednotlivé provozní úseky společenství. Tím se zamezí tomu, že by všechno vykonávala jedna nebo dvě osoby, které by byly zaneprázdněné. Ve vybraném společenství mají jednotlivé činnosti rozdělené na investice, domovnictví, drobné opravy, organizaci a komunikaci. Zástupci jednotlivých činností mohou navrhnout různé inovace či opatření, ale musí být následně projednány a schváleny výborem jinak nevejdou v platnost.

4. Je ve společenství pověřená osoba/člen statutárního orgánu, který se stará přímo o fyzickou bezpečnost? ANO / (NE)
   a. Pokud ano, co by měl dle Vašeho názoru splňovat (např. z hlediska zkušeností)? **

Ve společenství se tedy nenachází osoba, která by byla pověřená oblastí fyzické bezpečnosti. To znamená, že by spravovala bezpečnostní prvky, kontrolovala funkčnost, navrhovala opatření, řešila legislativu spojenou s bezpečnostní a další.

5. Pokud ve společenství není žádná osoba pověřena fyzickou bezpečností, myslíte si, že by zavedení této „funkce“ bylo prospěšné pro společenství? (ANO) / NE

Respondent je zde názoru, že by to mohlo být prospěšné pro společenství, ale vše by samozřejmě muselo být projednáno ve výboru, který by případně rozhodl o zavedení této „funkce“. S respondentem bych souhlasil, jelikož společenství Na Hrádku 2574-2579 je poměrně rozsáhlé z hlediska počtu jednotek a obyvatel a předmětem ochranu je spousty společných a osobních věcí.

6. Je věnován dostatek času problematice fyzické bezpečnosti na schůzi výboru či na shromáždění? **

„Určitě ano, v minulosti například proběhlo odhlasování a následná úspěšná instalace kamerového systému. Řešila se implementace senzorů v suterénu, které ovládají osvětlení, a to především kvůli kontrole pohybu osob a ušetření elektrické energie. Dále také proběhlo zamřížování oken v suterénu společenství či instalace stojanů na kola v kolárně“.

Fyzická bezpečnost ve společenství patří mezi jedno z hlavních témat a je mu věnován dostatek času. Tomu nasvědčuje i to, že v minulosti proběhlo již několik úspěšných instalací, jedná se například o kamerový systém, který monitoruje prostory vchodu do společenství z vnitřní strany. Dále implementace pohybových senzorů v prostorách suterénu, které slouží k rozsvěcení a tím k lepší kontrole pohybu v těchto prostorách a také šetří elektrickou energii. V prostorách suterénu, konkrétně v kolárně proběhla instalace stojanů na kola, ke kterým je možné kolo uzamknout. V neposlední řadě proběhlo úspěšné odhlasování a instalace zabezpečovacích mříží v suterénu budovy. Zde je možné konstatovat, že společenství je v tomto směru velmi aktivní a věnuje dostatek času samotnému fyzickému zabezpečení na schůzích výboru.

7. Usiluje společenství o modernizaci zabezpečovacích systémů? **

„Společenství je v tomto velmi progresivní, nebráníme se novým technologiím, pokud budou ekonomicky přínosné. V porovnání s jinými společenstvími jsme progresivní“.

Společenství zároveň zaujímá kladný postoj k moderním zabezpečovací technologiím, které budou efektivnější a ekonomicky přínosné. Lze tedy konstatovat, že společenství je v tomto směru velmi otevřené a nebrání se novým moderním zabezpečovacím technologiím. V porovnání s ostatními společenstvími je velmi progresivní.

8. Co je podle Vás v současné době největším problémem ve fyzickém zabezpečení společenství (např. co by se dalo zlepšit)? **

„Aktuálním problémem je správa klíčů, jelikož si ho může obstarat každý a může se tak snadno dostat i do rukou neoprávněných osob. K částečnému zajištění bezpečnosti pomohl kamerový systém, který monitoruje vchodové dveře“.

V současné době je pro společenství z hlediska fyzické bezpečnosti největším problémem správa klíčů, jelikož značnou nevýhodou je evidence klíčů ve společenství. Tím je myšleno především to, že klíč je snadno kopírovatelný a může si ho opatřit kterákoliv osoba, aniž by

o tom vědělo společenství. Společenství se tento problém snažilo částečně vyřešit instalací kamerového systému v prostorách vstupů z vnitřní strany, což určitě pomohlo.

9. Stal se někdy ve společenství nějaký incident bezpečnostního charakteru, ať už vloupání, pokus o vloupání, ztráta věcí či jiný (prosím o specifikování)? *****

„Stávaly se především v minulosti, kdy docházelo k vykrádání sklepů, kolárny, kočárkárny, v některých prostorách suterénu přespávali i bezdomovci. Po pořízení kamerového systému se situace velmi zlepšila a žádný závažný incident se od té doby nestal. Jednalo se spíše o drobné incidenty jako umístění osobních věcí (myšleno skříní a ostatních předmětů) vlastníků jednotek do společných prostor, kde narušovaly bezpečný pohyb".

a. Pokud se jednalo o vloupání, skrze které místo se pachatel pokusil dostat nebo dostal do bytového domu? *****

„Pachatel se dostal skrze vstupní vchod a suterénní okno".

Ve společenství se v minulosti stávali bezpečnostní incidenty jako vykrádání sklepů, koláren, kočárkáren či se do domu dostali bezdomovci. Nejčastějším místem vniknutí byly dle respondenta vchodové dveře či okna v suterénu budovy. Tento problém vyřešil až kamerový systém, který monitoruje prostory hlavních vstupů a chodbu v suterénu budovy a tím není možné se do bytového domu dostat skrze „slepé" místo, které není monitorováno. Nyní se nejčastěji řeší drobné incidenty, kdy například obyvatelé jednotek skladují osobní věci ve společných prostorách a tím zamezují bezpečnému pohybu uvnitř společenství.

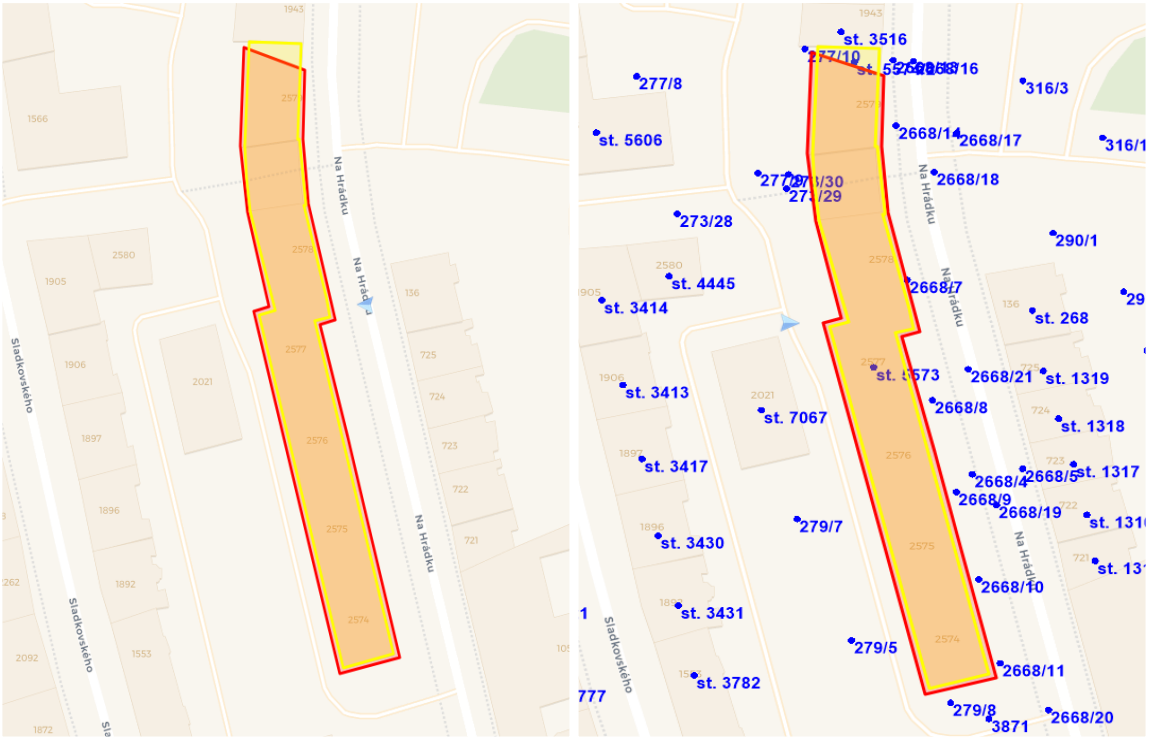
10. Jsou mezi obyvateli i méně přizpůsobivý obyvatelé? (ANO) / NE

Tím, že se jedná o velké společenství, tak jsou zde i méně přizpůsobivý obyvatelé, ale dle respondenta se jedná minimální počet, který nijak nenarušuje chod společenství.

3.2.2 Technické parametry budovy

Pro analýzu fyzické bezpečnosti bylo vybráno společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice. Společenství se rozkládá na parcele číslo st. 5573 a je rozdělné na čísla popisná 2574, 2575, 2776, 2577, 2578 a 2579. Na obrázku č. 6 níže je zobrazen náhled z katastru nemovitostí. V levé části jsou znázorněna čísla popisná a prvá část obrázku znázorňuje číslo parcely.

Zároveň je možné v katastrální mapě dohledat, že společenství nedisponuje žádným okolním pozemkem. Okolní pozemky tvořené ze zatravněných ploch a infrastruktury jsou ve vlastnictví Statutárního města Pardubice.



Obrázek 6 - Katastrální mapa

Zdroj: https://ikatastr.cz/#kde=50.03784,15.77406,17

Rozdělení budovy

Dalším důležitým aspektem je rozdělení bytové budovy, jelikož se jedná o podstatnou informaci v souvislosti s fyzickým zabezpečením. Dle rozdělení je možné uvažovat různá bezpečnostní opatření.

11. Kolik bytových jednotek má společenství? *
„Bytový dům disponuje 111 jednotkami“.

Vybraný objekt je složen ze dvou propojených budov, které čítají 111 bytových jednotek, které mají různou výměru a strukturu dle místností. Jednotlivé podlaží jsou propojeny schodištěm, které je vedeno kolem výtahové šachty. Výtah propojuje nadzemní obydlené podlaží, nikoliv suterén budovy, do kterého vede pouze schodiště.

12. Kolik podlaží má bytový dům a zda se jedná o cihlovou či panelovou konstrukci? *****

„Bytový dům tvoří dvě propojené budovy, jedna část má šest podlaží a suterén a druhá část má pět podlaží a suterén. Konstrukce bytového domu je z panelů, které jsou vyplněné cihlou“.

Budova s číslem popisným 2574, 2575, 2576 a 2577 je tvořena šesti nadzemními podlažími a suterénem, kdežto budova s číslem popisným 2578 a 2579 disponuje pouze pěti nadzemními podlažími a suterénem. Konstrukce bytového domu je tedy z obvyklých materiálů, které se běžně používaly. Bytový dům je obklopen silniční infrastrukturou, kterou spojuje průchod pod budovou s číslem popisným 2578 a 2579. Součástí infrastruktury jsou i parkovací místa, které se nachází jak před společenstvím (myšleno z ulice Na Hrádku), tak i ve dvoře.

13. Jaké prostory jsou součástí suterénu bytového domu (např. garáž, sklep, sušárna, kolárna a další)? *****

„Součástí suterénu budovy jsou sklepy, kolárny, kočárkárny, výměníková stanice, sklad (místnost sloužící k pronájmu obyvatelům jednotek) či kancelář SVJ“.

Ve většině bytových domů tvoří suterén sklepy, kolárny, kočárkárny a další místnosti, stejně tak tomu je i v případě tohoto společenství. Tyto prostory jsou předmětem ochrany a je důležité je chránit, jelikož se v nich nachází společný a osobní majetek obyvatel jednotek. Zároveň jsou tyto prostory společně se vchodem hlavní cestou většiny pachatelů.

14. Nacházejí se v domě technické místnosti typu kotelna, serverovna či kancelář?

(ANO) / NE

a. Pokud ano, o jaké typy místností se jedná a kde se v budově nacházejí? *****

„V suterénu se nachází výměníková stanice a kancelář SVJ, ve které je uložena serverovna kamerového systému a trezor. Kotelna není součástí bytového domu, jelikož vytápění je zajištěno centrálně“.

Součástí společenství jsou zároveň i technické místnosti, ve kterých jsou umístěny prostředky, které se podílejí na chodu společenství. Veškeré technické místnosti jsou umístěny v suterénu budovy, aby k nim byl snadný přístup. Jedná se především o kancelář SVJ, která slouží výboru ke schůzím a k ukládání důležitých dokumentů, dále je zde uložena ústředna kamerového systému a trezor. Ve společenství se nachází také výměníková stanice, která slouží k přeměně dálkově dodávaného tepla k hodnotám přípustným pro výtopnou soustavu. Z toho vyplývá, že společenství nedisponuje kotelnou, jelikož vytápění probíhá centrálně.

15. Jsou součástí bytového domu komerční prostory? (ANO) / NE

a. Pokud ano, o jaké komerční prostory se jedná? *****

„Součástí bytového domu je kosmetický a masážní salón“.

b. Pokud ano, kde se nachází vchod do těchto prostor a jak je tento prostor oddělen od společenství? *****

„Vchod do komerčních prostor je samostatný a prostory nejsou průchozí s bytovou jednotkou“.

V části objektu s číslem popisným 2579 se v suterénu budovy nachází komerční prostor, konkrétně se jedná o masážní a kosmetický salón. Komerční prostory jsou odděleny pomocí samostatného vchodu, který je z vnější strany budovy do ulice Na Hrádku. Tím není možné, aby se cizí osoba dostala do prostor společenství.

16. Kolika vchody disponuje společenství? *****

„Společenství disponuje celkem jedenácti vchody, šesti předními a pěti zadními vchody“.

a. Je bytový dům rozdělen do bloků podle vchodů? (ANO) / NE
b. Jsou jednotlivé bloky domu průchozí? (ANO) / NE
c. Je součástí domu i zádní vchod (např. do dvora)? (ANO) / NE

Společenství disponuje celkem jedenácti hlavními vchody z toho šesti předními a pěti zadními vchody. Dům je rozdělen dle vchodů do jednotlivých bloků A-F. Jednotlivé bloky budovy jsou navzájem průchozí skrze chodbu v suterénu budovy, která je uzamykatelná.

3.2.3 Obvodová ochrana

17. Je perimetr bytového domu ohraničen plotem, bránou či závorou, popřípadě může se cizí osoba dostat přímo ke vchodu bytového domu? *****

„Perimetr bytového domů není nikterak ohraničen, jelikož bytový dům nemá vlastní pozemek kolem budovy a kdokoliv se tedy může dostat přímo ke vchodu společenství“.

a. Pokud je perimetr ohraničen, disponuje nějakým zabezpečovacím systémem, popřípadě jakým? *****

Dle katastrálních map, které jsou vyobrazené výše je zřejmé, že pozemky okolo budovy nepatří společenství, a tudíž není možné perimetr nijak chránit či zabezpečit. To znázorňuje obrázek č. 7 níže, kde je možné vidět, že perimetr není nijak ohraničen a kdokoliv se tedy může dostat ke vchodu společenství.

Obrázek 7 – Letecký a pozemní snímek společenství

Zdroj: https://mapy.cz/letecka?x=15.7726429

18. V případě, že není zabezpečen perimetr, jsou v okolí bytového domu městské kamery, které snímají prostor okolo domu? (ANO) / NE

V okolí společenství se nachází dvě městské kamery, konkrétně se jedná o kameru na ulici Sukova s označením K53 a kameru na třídě Míru s označením K13 (viz obrázek č. 8). Dle legendy se jedná o kamery zaměřené na dopravu a pořádek. Viditelnost kamer je označena fialovou barvou s tečkovaným vzorem. Z obrázku č. 8 je tedy zřejmé, že obě zmíněné kamery zabírají většinu ulice Na Hrádku, kde se společenství nachází. Kamery snímají pouze přední část společenství, jelikož ze dvora kamerový systém není.

Obrázek 8 - Městský kamerový systém v Pardubicích

Zdroj: https://mapy.pardubice.eu/MyCity/kamery

19. Je prostor perimetru osvětlen (např. pouliční osvětlení či další)? *
„Prostor perimetru je dostatečně osvětlen pouličním osvětlením ze všech tří stran budovy“.

Prostor okolo společenství je dostatečně osvětlen pouličním lampami, které osvětlují infrastrukturu a chodníky okolo bytového domu, což může obyvatelům zvýšit pocit bezpečí.

3.2.4 Plášťová ochrana

Plášťová ochrana společenství zahrnuje fyzické zabezpečení všech míst, pomocí kterých je možné neoprávněně vniknout do objektu. Zaměříme se tedy především na prostor oken a dveří, jelikož se jedná o jediné dva možné vstupy do společenství.

Okna

20. Mají suterénní prostory okna (např. garáž či sklep)?	(ANO) / NE
a. Pokud ano, jakým způsobem jsou zabezpečena?	
i. Mřížemi	(ANO) / NE
ii. Bezpečnostní fólií	ANO / (NE)
iii. Drátěným pletivem uvnitř skla	(ANO) / NE
iv. Detektorem rozbití skla	ANO / (NE)
v. Neprůhledným/matným sklem	(ANO) / NE
b. Pokud ano, jsou vyklápěcí?	(ANO) / NE

V suterénu společenství se nachází malá vyklápěcí okna, která jsou zabezpečena pomocí mříží, které jsou umístěny z vnější strany (viz obrázek č. 9). Zároveň disponují tvrzeným sklem s drátěným pletivem zataveným uvnitř skla, tím je znemožněn pohled do suterénu budovy. Suterénní prostor je tedy z pohledu plášťové ochrany zabezpečen dostatečně.

Obrázek 9 - Okno v suterénu

Zdroj: autor (vlevo), https://mapy.cz/letecka?x=15.7726429 (vpravo)

21. Jsou okna v prvním obydleném patře výškově dosažitelná ze země pro potencionální pachatele? ANO /(NE) a. Pokud ano, jakým způsobem jsou zabezpečena (např. jsou tvrzená, obsahují bezpečnostní fólii, mají detektor rozbití skla či jiný prvek)? *

Dalším potencionálním místem pro vniknutí jsou okna v prvním obydleném patře a balkóny, kterými společenství disponuje. Na základě prohlídky lze konstatovat, že okna v prvním patře jsou výškově nedosažitelná ze země a není potřeba je zabezpečovat proti případnému vniknutí.

Dveře

22. Disponují vchodové dveře těmito bezpečnostními prvky?	
a. Bezpečnostním dveřním kováním	(ANO)/ NE
b. Bezpečnostní cylindrickou vložkou	(ANO)/ NE
c. Ocelovou zárubní	(ANO)/ NE
d. Ochranou pantů vůči vysazení dveří	ANO /(NE)

Společenství tedy disponuje šesti předními a pěti zadními vchody (viz obrázek č. 10 níže). Vchodové dveře jsou v každém bloku bytového domu stejné, myšleno i z hlediska zabezpečení.

Z hlediska fyzické bezpečnosti jsou vybaveny bezpečnostním dveřním kováním a bezpečnostní cylindrickou vložkou. Zárubeň dveří je ocelová, ale nedisponuje ochranou pantů vůči vysazení, což má negativní vliv na odolnost vůči vandalům.

Obrázek 10 - Vchodové dveře do společenství

Zdroj: https://mapy.cz/letecka?x=15.7726429 (vpravo), autor (vlevo)

23. Je součástí vchodových dveří dveřní zvonek pro dálkové otevření dveří?

(ANO) / NE

Součástí vchodových dveří je i dveřní zvonek, který je umístěn napravo od dveří, to je možné vidět na obrázku č. 10 výše. Pomocí tohoto systému je možné automaticky vpouštět osoby do bytové jednotky. Problémem může být, že tento systém nedisponuje kamerou, která by pomohla identifikovat osobu, která čeká na vpuštění. Důležité je brát v potaz to, že dveřní prostor je monitorován kamerovým systémem z vnitřní strany, tudíž by byla výměna dveřních zvonků zbytečná, a navíc velmi nákladná.

24. Je oblast vchodových dveří monitorována kamerovým systémem (myšleno z vnějšku)?

ANO / (NE)

Zároveň je z obrázku č. 10 patrné, že součástí vchodu není venkovní kamerový systém. Důvodem je ten, že kamerový systém je nainstalován uvnitř společenství a střeží všechny vchody a suterén budovy, tudíž by byla instalace opět zbytečná.

25. Disponují vchodové dveře přístupovým systémem na kartu či čip?

ANO /(NE)

a. Pokud ano, jakým konkrétním systémem? *****

26. Disponují vchodové dveře biometrickým přístupovým systémem? ANO /(NE)

27. Disponují vchodové dveře jiným chytrým bezpečnostním řešením?

ANO /(NE)

a. Pokud ano, jakým? *****

Společenství tedy nedisponuje v rámci plášťové ochrany žádným inovativním bezpečnostním vstupním řešením jako jsou čipové systémy, biometrické systémy či jiná chytrá řešení, která jsou dnes stále běžnějšími, a to především díky vysoké spolehlivosti.

28. Disponuje společenství balkóny? (ANO)/ NE

a. Pokud ano, jsou výškově dosažitelné ze země? ANO /(NE)

b. V případě, že jsou dosažitelné ze země, jakým způsobem jsou zabezpečené? *****

Obrázek č. 7 potvrzuje, že společenství disponuje balkóny, které nejsou dosažitelné ze země, jelikož se nachází od druhého podlaží a tím není nutné je zabezpečovat.

29. Disponuje plášťová ochrana ještě jiným výše nezmíněným bezpečnostním prvkem?

(ANO)/ NE

a. Pokud ano, kterým? *****

„Každý vchod do bytového domu disponuje světly, které reagují na detekci pohybu“.

Součástí všech vchodů je i automatické osvětlení, které reaguje na detekci pohybu, to vede ke zvýšení pocitu bezpečí.

3.2.5 Prostorová ochrana

30. Disponují společné prostory vnitřním kamerovým systémem, popřípadě které místo střeží a kde se nachází ústředna? *****

„Ano, každý hlavní vchod disponuje kamerovým systémem, který střeží tento prostor zevnitř. Dále jsou také střeženy chodby v suterénu budovy. Ústředna kamerového systému se nachází v kanceláři SVJ, která je umístěna v suterénu budovy a kam mají přístup pouze členové výboru“.

Vnitřní prostory společenství disponují kamerovým systémem, který snímá prostor vchodových dveří a chodby v suterénu budovy. Tím tedy není možné do budovy proniknout, aniž by

narušitele nezabrala jedna z kamer. Kamerovým systémem již nejsou střeženy prostory suterénu (kolárny, kočárkárny, a další) a nadzemní podlaží. Vzhledem k tomu, že jsou suterénní prostory dostatečně zabezpečené plášťovou ochranou, tak by byla instalace kamer ve všech prostorách suterénu zbytečná a velmi nákladná. Obdobně tomu je i u nadzemních podlaží, kam se lze dostat pouze přes střežená místa. Na obrázku č. 11 je znázorněn zmíněný kamerový systém i s ústřednou, která se nachází v kanceláři SVJ, kam mají přístup pouze členové výboru.

Obrázek 11 - Kamerový systém s ústřednou

Zdroj: https://dk.upce.cz//handle/10195/79655

31. Je v budově nainstalován poplachový zabezpečovací systém pro případ vniknutí neoprávněné osoby do budovy či společné místnosti? (ANO)/ NE
    a. Pokud ano, kde jsou umístěny a jaké detektory a koncová zařízení jsou součástí tohoto systému? *****

„Ano, poplachový zabezpečovací systém je pouze v kanceláři SVJ, která se nachází v suterénu budovy. Skládá se z ústředny a pohybového čidla. V případě neoprávněného vstupu obdrží členové výboru varovnou SMS zprávu“.

Dalším prvkem fyzické bezpečnosti, kterým disponuje společenství je poplachový zabezpečovací systém, který je umístěn v kanceláři SVJ v suterénu budovy (viz obrázek č. 12). Systém disponuje ústřednou a pohybovým senzorem umístěným v rohu místnosti. Přístup do kanceláře SVJ je umožněn pouze členům výboru. V případě vniknutí neoprávněné osoby do těchto prostor obdrží členové výboru varovnou SMS zprávu. Přítomností tohoto systému v kanceláři SVJ je zaručena dostatečná prostorová ochrana. To zaručuje i kamerový systém, který je umístěn na chodbě v suterénu.

Obrázek 12 - Poplachový zabezpečovací systém

Zdroj: https://dk.upce.cz//handle/10195/79655

32. Je společenství napojeno na Pult centralizované ochrany (PCO)? ANO /(NE)

Společenství na problematiku fyzické bezpečnosti nevyužívá žádné externí společnosti, mezi které patří například Pult centralizované ochrany (PCO), které poskytuje zabezpečení objektů pomocí elektronické zabezpečovací signalizace řízené na dálku.

33. V případě, že se v domě nachází technická místnost, serverovna či kancelář, jakým způsobem je zabezpečena (myšleno systémově i mechanicky)? *

„V bytovém domě je zabezpečena kancelář SVJ pomocí poplachového zabezpečovacího systému a uzamykatelných dveří. Dále je v budově výměníková stanice, která je zabezpečena pouze uzamykatelnými dveřmi“.

a. Pokud ano, kdo má do této místnosti přístup? *

„Přístup do kanceláře SVJ mají pouze členové výboru“.

Místnosti technického typu, serverovny a kanceláře je důležité řádně zabezpečit. Ve společenství je řádně zabezpečena kancelář SVJ, která disponuje poplachovým zabezpečovacím systémem a uzamykatelnými dveřmi. Dále se ve společenství nachází výměníková stanice, která je zabezpečena pomocí uzamykatelných dveří, ke kterým mají klíč pouze pověřené osoby.

34. Je bytový dům vybaven trezorem? (ANO) / NE

a. V případě, že ano, je uzavřen v samostatné místnosti? (ANO) / NE

b. V případě, že ano, kdo má do trezoru přístup? *

„Přístup do trezoru mají pouze členové výboru“.

c. V případě, že ano, pomocí jakých bezpečnostních systémů je střežen? *

„V místnosti, kde se nachází trezor je nainstalován poplachový zabezpečovací systém. V případě neoprávněného vstupu do místnosti obdrží členové výboru varovnou SMS zprávu“.

Pro ukládání důležitých dokumentů je v domě naistalován trezor (obrázek č. 13), který se nachází v samostatné místnosti uvnitř kanceláře SVJ. Do kanceláře SVJ, a tedy i k trezoru mají přístup pouze členové výboru. Jak již bylo zmíněno, tak místnost, ve které se nachází trezor disponuje poplachovým zabezpečovacím systémem, který v případě poplachu upozorní SMS zprávou členy výboru. Trezor funguje na principu zadaní číselného kódu na klávesnici, která je umístěna na přední straně.

Obrázek 13 - Trezor ve společenství

Zdroj: https://dk.upce.cz//handle/10195/79655

35. Disponují vnitřní vchodové dveře (např. do jednotek, výtahu a ostatních prostor) přístupovým systémem na kartu či čip či biometrickým systémem?

ANO / (NE)

a. Pokud ano, jakým konkrétním systémem a kde všude je využíván? *

Vnitřní vchodové dveře nedisponují žádným inovativním řešením. Dveře do jednotek a technických prostor fungují na základě mechanického zámkového systému. Výtah také nedisponuje žádným přístupovým systémem.

36. Disponuje prostorová ochrana ještě jiným výše nezmíněným bezpečnostním prvkem?

(ANO) / NE

a. Pokud ano, kterým? *****

„Disponuje senzory v suterénu, pomocí kterých je ovládáno osvětlení“.

Součástí fyzické bezpečnosti společenství je i osvětlení prostor v suterénu, zejména chodby. Osvětlení je automatické pomocí pohybových senzorů, což vede k většímu přehledu o pohybu osob v těchto prostorách či úsporám elektrické energie.

4 IDENTIFIKACE NEDOSTATKŮ VE FYZICKÉM ZABEZPEČENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Z analýzy fyzické bezpečnosti, která vychází ze strukturovaného rozhovoru jsou níže identifikovány celkem čtyři hlavní nedostatky, které zde budou postupně rozepsány a poukážou na potencionální problémy s nimi spojené.

4.1 Identifikace nedostatků v bezpečnostní politice

Rozdělení správy do oblastí

Ve společenství jsou jednotlivé provozní činnosti rozděleny ke správě jednotlivým členům. To už neplatí pro oblast bezpečnosti či konkrétně fyzické bezpečnosti, kde pro tuto pozici není žádná pověřená osoba. Této oblasti se tedy věnují členové výboru na schůzích, to dokazuje i aktivita v posledních letech, kde proběhly úspěšné instalace bezpečnostních kamer, mříží či stojanů na kola v kolárně. Přesto u společenstvích velkého rozsahu, kam spadá i toto by byla pověřená osoba, která by se starala o fyzickou bezpečnost velmi prospěšná, mohla by usnadnit práci členům výboru či zvýšit pocit bezpečí obyvatelům jednotek. Členové výboru si takto veškeré bezpečnostní podklady musejí hledat sami a tím se nemůžou dostatečně věnovat jiným aktivitám ve společenství, což může ovlivnit některé jiné činnosti. Zde je odkázáno především na otázky č. 3 až 5 ve strukturovaném rozhovoru.

Společné prostory

Společné prostory ve společenství slouží pro bezpečný pohyb obyvatel společenství. Zároveň slouží jako únikové cesty, které je zapotřebí udržovat v pořádku. Ve společenství se čas od času řeší drobné incidenty právě kvůli odkládání osobních věcí obyvatel do společných prostor a tím dochází k omezení bezpečného pohybu. To by mohlo mít vážný dopad v případě, že by vznikla nějaká mimořádná událost, kde je zapotřebí urychleně evakuovat obyvatele. Tento problém byl identifikován na základě otázky č. 9.

4.2 Identifikace nedostatků ve fyzickém zabezpečení

Vstupní bezpečnostní systém

Vchodové dveře do společenství disponují mechanickým zámkovým systémem na klíč, což může být problém, jelikož klíč je snadno kopírovatelný a může se dostat do rukou neoprávněných osob a následně může vzniknout obyvatelům škoda na osobních věcech či ve společných prostorách. Dále je problémová jeho správa, jelikož společenství neví přesný počet vydaných klíčů a tím není možná evidence oprávněných obyvatel. Právě tomuto bodu by mělo

společenství věnovat největší pozornost, jelikož současný mechanický zámkový systém s klíči je největší potencionální hrozbou. Současný stav fyzického zabezpečení dveřních prostor je viditelný na obrázku č. 14 níže.

Obrázek 14 - Současný stav fyzického zabezpečení vchodových dveří

Zdroj: https://mapy.cz/letecka?x=15.7726429

Dle obrázku č. 14 je skutečně patrné, že vchodové dveře do společenství nedisponují žádným elektronickým vstupním systémem, jedná se pouze o mechanický zámkový systém na klíč. Identifikace tohoto problému vychází z otázek č. 8 a 25 až 27.

Mechanické zabezpečení

Vstupní vchodové dveře disponují bezpečnostním dveřním kováním, cylindrickou vložkou, ocelovou zárubní, ale již nedisponují ochranou pantů vůči vysazení. To potvrzuje otázka č. 22 a i obrázek č. 14 výše. Dveře je tak možné s pomocí drobného nářadí poměrně snadno a rychle vysadit. Tím by se mohl pachatel dostat do společných prostor či do jednotek obyvatel, kde by mohl způsobit škody.

5 NÁVRH FYZICKÉ BEZPEČNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

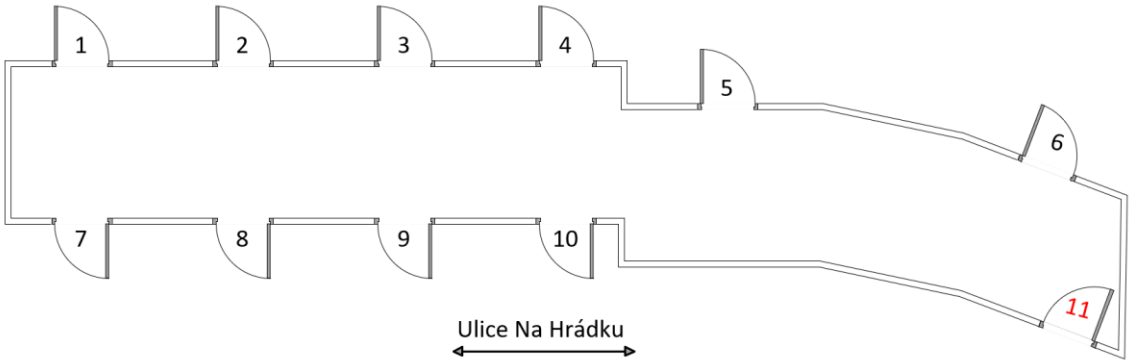
V předchozím kroku byly identifikovány celkem čtyři nedostatky, které mají vliv na bezpečnostní politiku a s tím spojenou fyzickou bezpečnost společenství vlastníků jednotek. Každý identifikovaný nedostatek je zde seřazen dle závažnosti, to znamená, že první zmíněný návrh je největší potencionální hrozbou a je potřeba se na něj nejvíce zaměřit.

1. **Návrh – Vstupní bezpečnostní systém**

Jako primárním návrhem je zvoleno zabezpečení vstupního prostoru z důvodů, které byly identifikovány v předchozím kroku. Nabízí se hned několik možných řešení, přičemž to nejadekvátnější řešení je vstupní čipový systém. Níže budou navrženy čtyři možné varianty v různých cenových relacích.

Důvodem výběru vstupního čipového systému je, že je z hlediska bezpečnosti hůře překonatelný než klasický zámkový systém. Kopírování čipů je složité či až nemožné. Další velkou výhodou je uživatelská přívětivost, kdy čip stačí pouze přiložit a vyčkat na zvukový signál. Čip je možné nosit na klíčence, tím lze zamezit jeho ztrátě. Systém dále umožňuje snadnou správu držitelů čipů tedy obyvatel společenství. Správa je zajištěna pomocí softwaru od výrobce, master karty či kódu. V případě ztráty či odcizení čipů dojde k jeho rychlé deaktivaci a tím je čip nepoužitelný. Obdobným způsobem poté funguje i aktivace nových čipů. Další výhodou je, že některé systémy disponují evidencí přístupů do objektů, která je zpětně ukládána a pověřené osoby k ní mají přístup. To se může hodit v případě, když vznikne nějaký incident bezpečnostního charakteru.

Pro prvotní seznámení s problematikou je určen obrázek č. 15 níže, kde je znázorněn půdorys společenství vlastníků jednotek. Dle plánku je viditelné, že se jedná o celkem jedenáct dveřních prostor z toho deset jich je potřeba fyzicky zabezpečit. Zbývající, tedy poslední vchod s číslem jedenáct (označen červenou barvou) patří ke komerčním účelům, tudíž není potřeba tento prostor zabezpečovat, protože obyvatelé jim neprochází do objektu, jedná se tedy o separátní vchod.



Obrázek 15 - Půdorys společenství Na Hrádku

Zdroj: autor

Varianta A

První variantou je autonomní vstupní systém ACR7S, který společně s příslušenstvím poskytuje společnost TFE elektronika, která je výhradním dovozcem zabezpečovacích systému.

Technické parametry vstupního systému ACR7S:

- maximální počet uživatelů je 2 000,
- systém funguje na frekvenci 125 kHz,
- napájecí napětí je 9-18 V,
- odběr proudu je do 40 mA,
- disponuje krytím IP66,
- propojení s elektronickým zámkem,
- plastové provedení,
- rozměry čtečky jsou 103 x 48 x 20 mm. (Tfe elektronika, Nedatováno)

Vstupní systém ACR7S je znázorněn na obrázku č. 16 níže.

Obrázek 16 - Vstupní systém ACR7S

Zdroj: Tfe elektronika, Nedatováno

Pro instalaci vstupního systému ve společenství jsou zapotřebí komponenty jako elektrický zámek, odchodové tlačítko a náhradní zdroj. Komponenty jsou znázorněny v tabulce č. 2 níže včetně cenové nabídky.

Tabulka 2 - Nacenění vstupního systému KT13W

Položka	**Cena s DPH za kus**	**Počet kusů**	**Cena s DPH celkem**
Přístupový systém ACR7S - čtečka přívěsků a karet RFID	890,00 Kč	10	8 900,00 Kč
Elektrický zámek s vysouvací západkou EB15T	890,00 Kč	10	8 900,00 Kč
Podsvícené odchodové tlačítko EB-1405A	299,00 Kč	10	2 990,00 Kč
TLPC1235 spínaný zdroj 230V / 12V 28W (35) s nabíjením	499,00 Kč	10	4 990,00 Kč
Celkem			**25 780,00 Kč**

Zdroj: Tfe elektronika, Nedatováno

V případě dodání prvků vstupního systému do všech deseti vchodů (dle obrázku č. 15) by byla celková cena 25 780,00 Kč. K výsledné ceně kompletního vstupního systému je ještě zapotřebí zahrnout bezkontaktní čip RFID EM 125kHz, typ IDP3, jehož náklady činí 15,00 Kč za kus.

Instalace se dále zlevní o napájecí zdroj, jelikož je možné využít stávající zdroj, který je přiveden ke dveřnímu zvonku. Dále je zapotřebí připočítat službu montážní firmy.

Jedná se tedy o autonomní přístupový systém, který se spravuje pouze pomocí čtečky. To znamená, že není zapotřebí žádná řídící jednotka. Čtečka se pomocí speciálního kódu zadaného na dálkovém ovladači přepne do programovacího režimu, kde je možné provádět správu uživatelů. Úpravy lze provádět také pomocí master karty (karta administrátora), která se přiloží ke čtečce a tím je možné přidávat a odebírat čipy. Master karta je součástí balení. (Tfe elektronika, Nedatováno)

Varianta B

Druhou možností je autonomní přístupový systém SEBURY W2-A, který dodává společnost Eletur, dlouholetý specialista na bezpečnostní systémy v České republice.

Technické parametry vstupního systému SEBURY W2-A:

- maximální počet uživatelů je 10 000,
- systém funguje na frekvenci 125 kHz,
- napájecí napětí je 12 V DC,
- odběr proudu je maximálně 15 mA,
- disponuje krytím IP65,
- propojení s elektronickým zámkem,
- plastové provedení,
- rozměry čtečky jsou 103 x 48 x 23 mm. (Eletur, Nedatováno)

Vstupní systém SEBURY W2-A je znázorněn na obrázku č. 17.

Obrázek 17 - Vstupní systém SEBURY W2-A

Zdroj: Eletur, Nedatováno

Aby byl vstupní systém plně funkční, tak je zapotřebí ještě příslušenství jako elektrický zámek, odchodové tlačítko, ochranná kovová hadice, skříňka pro napájecí zdroj a samotný náhradní zdroj. Nacenění komponent je v tabulce č. 3.

Tabulka 3 - Vstupní systém SEBURY W2-A

Položka	Cena s DPH za kus	Počet kusů	Cena s DPH celkem
Přístupová čtečka EM/HID karet SEBURY W2-A	1 849,00 Kč	10	18 490,00 Kč
SESAME BEL-132, elektrický zámek, NO (SE-2NO)	799,00 Kč	10	7 990,00 Kč
Odchodové tlačítko SEBURY EB-SW40D, kontakty NO/NC/COM	299,00 Kč	10	2 990,00 Kč
Ochranná kovová hadice pro kabely DL-36	204,49 Kč	10	2 044,90 Kč
12V UPS napájecí zdroj přístupových systémů SEBURY BPS-04	1 199,00 Kč	10	11 990,00 Kč
Akumulátor olověný 12V/7Ah SEBURY BPS-04	555,39 Kč	10	5 553,90 Kč
Celkem			**49 058,80 Kč**

Zdroj: Eletur, Nedatováno

Při osazení všech deseti dveří tímto autonomním systémem by byla cena za jednotlivé prvky 49 058,80 Kč. Do této ceny je nutné započítat instalaci, kterou provede montážní firma. Montáž se zlevní o kabeláž, jelikož je možné využít napájení dveřního zvonku. Dále také náklady na čipy SEBURY standard MARINE 125kHz, které činí 35,09 Kč za kus.

Správa uživatelů je zajištěna pomocí dálkového ovladače, který přepne čtečku do programovacího režimu. Dále pomocí master karet, které jsou dvě. Jedna pro přidávání čipů a druhá pro odebírání čipů.

Varianta C

Další možností je vstupní systém z řady PS-9000 s vlastní řídící jednotkou. Jedná se o řešení, které dodává firma Telmo, a.s., která se orientuje na dodávky slaboproudých systémů. Firma působí jako velkoobchodní zástupce společnosti Jablotron, a.s., která se věnuje vývoji a výrobě bezpečnostních prvků.

Technické parametry řídící jednotky PS-9000 S2XM:

- záznam událostí v jedné řídicí jednotce je maximálně 1 000,
- napájecí napětí je 12 V DC,
- systém funguje na frekvenci 125 kHz,
- odběr proudu je do 35 mA,
- rozměry jsou 86 x 86 x 27 mm,
- možnost připojení dalších periferií, které můžou být vzdáleny maximálně 50 m,
- možnost rozdělení do 4 různých zón,
- možnost správy skrze software v počítači. (Telmo, Nedatováno)

Technické parametry čtečky (antény) ANT-004:

- disponuje optickou a zvukovou signalizací,
- periferie funguje na frekvenci 125 kHz,
- disponuje krytím IP33,
- rozměry jsou 65 x 95 x 25 mm,
- plastové provedení. (Telmo, Nedatováno)

Zmiňovaná řídící jednotka je znázorněna na obrázku č. 18 v levé části a čtečka v pravé části.

Obrázek 18 - Řídící jednotka PS-9000 S2XM a čtečka ANT-004

Zdroj: Telmo, Nedatováno

Aby byl systém plně funkční, tak jsou zapotřebí komponenty jako relé, elektrický zámek, náhradní zdroj pro případ výpadku elektrické energie, krycí plech zárubně, pancéřová hadice, software pro správu systému a v neposlední řadě čipy. Celkové nacenění všech komponent vstupního systému je v tabulce č. 4 níže.

Tabulka 4 - Nacenění vstupního systému PS-9000

Položka	Cena s DPH za kus	Počet kusů	Cena s DPH celkem
Sada pro 4 vstupy PS-9000-XM*	6 890,00 Kč	2	13 780,00 Kč
Sada pro 2 vstupy PS-9000-XM*	4 982,00 Kč	1	4 982,00 Kč
Elektromechanický zámek střídavý 12V AC	1 144,00 Kč	10	11 440,00 Kč
KP-KOV-LP-Krycí plech na kovové zárubně-levé/pravé dveře	276,00 Kč	10	2 760,00 Kč
Pancéřová hadice nerez (0703-060) - chránička pro kabeláž	226,00 Kč	10	2 260,00 Kč
PS-BOX-13V2A7Ah II-zálohovaný zdroj v boxu	1 485,00 Kč	3	4 455,00 Kč
SA214 -1.3 Bezúdržbové akumulátory Jablotron	230,00 Kč	3	690,00 Kč
Software k PC PS-9000	573,00 Kč	1	573,00 Kč
Celkem			**40 940,00 Kč**

Zdroj: Telmo, Nedatováno

*Součástí sady je základní jednotka, čtečka, plastový kryt na displej, master čip a příslušenství.

V případě dodání jednotlivých prvků vstupního systému pro deset vstupů by byla celková cena 40 940,00 Kč. Dále je zapotřebí do celkové ceny započítat čip (RFID klíčenka 125 kHz), jehož náklady jsou 47,00 Kč za kus. Zároveň je nutné počítat s navýšením ceny o kabeláž a montážní firmu. Pro napájení elektromagnetického zámku a čtečky je možné využít stávající kabeláž pro dveřní zvonek, tím se zlevní instalace.

Z technických parametrů je patrné, že řídicí jednotka má k dispozici 999 pozic a jedna pozice je vyhrazená pro master čip. Pomocí master čipu je možné přepnout jednotku do učícího se procesu. Následně je možné přikládat nové čipy, ke kterým se nastaví libovolná pozice. Obdobně to funguje i s odebíráním čipů. Tento systém je také možné spravovat pomocí softwaru, který je nainstalován na PC. Zde je možné sledovat údaje o průchodech, spravovat databázi naučených čipů, aktivovat a deaktivovat konkrétní čipy a další. Databáze obsahuje evidenční číslo čipu, oprávněnou zónu a jméno držitele čipu. (Telmo, Nedatováno)

Varianta D

Poslední navrhovanou možností je vstupní systém profesionální řady SEBURY s řídící jednotkou, který nabízí firma Eletur, která se specializuje již 15 let na dodávání bezpečnostních systémů.

Technické parametry řídící jednotky SEBURY 800NT:

- záznam událostí v jedné řídicí jednotce je maximálně 20 000,
- napájecí napětí je 12 V,
- odběr proudu je maximálně 200 mA,
- rozměry jsou 273 x 228 x 65 mm,
- možnost připojení dalších periferií,
- optická signalizace pomocí LED diod,
- kompatibilní databáze Access a SQL,
- možnost správy skrze software v počítači. (Eletur, Nedatováno)

Technické parametry čtečky MIFARE SEBURY R4-M:

- periferie funguje na frekvenci 13,56 MHz,
- odběr proudu maximálně 30 mA,
- optická signalizace pomocí LED diody,
- audio signalizace pomocí bzučáku,
- disponuje krytím IP65,
- rozměry jsou 135 x 58 x 26 mm,
- kovové provedení (pozinkovaná ocel). (Eletur, Nedatováno)

Na obrázku č. 19 jsou znázorněny zmíněné komponenty. V levé části se nachází řídící jednotka a v pravé části čtečka čipů.

Obrázek 19 - Řídící jednotka SEBURY NT800 a čtečka SEBURY R2-M

Zdroj: Eletur, Nedatováno

Součástí vstupního systému jsou ještě následující komponenty jako elektrický zámek, odchodové tlačítko, záložní zdroj či ochranná hadice. Nacenění těchto komponent je v tabulce č. 5 níže.

Tabulka 5 - Nacenění vstupního systému SEBURY NT800

Položka	**Cena s DPH za kus**	**Počet kusů**	**Cena s DPH celkem**
Řídící jednotka SEBURY BC800NT4 – 4 vstupy + kovový box + SW + zdroj	4 899,00 Kč	2	9 798,00 Kč
Řídící jednotka SEBURY BC800NT2 – 2 vstupy + kovový box + SW + zdroj	4 399,00 Kč	1	4 399,00 Kč
MIFARE čtečka SEBURY R4-M	1 449,00 Kč	10	14 490,00 Kč
Elektrický pístový zámek SEBURY BEL-002B (SB-200B)	1 379,00 Kč	10	13 790,00 Kč
Bezdotykové INFRA odchodové tlačítko SESAME SB7-Rct	399,00 Kč	10	3 990,00 Kč
Akumulátor olověný 12V/7Ah SEBURY BPS-04 (záložní zdroj)	555,39 Kč	3	1 666,17 Kč
Ochranná kovová hadice pro kabely DL-350	373,89 Kč	10	3 738,90 Kč
Celkem			**51 872,07 Kč**

Zdroj: Eletur, Nedatováno

Celková cena jednotlivých prvků vstupního čipového systému by byla 51 872,07 Kč. To této ceny je zapotřebí připočítat čip SEBURY standard MIFARE 13,56 MHz, jehož náklady jsou 35,09 Kč za kus, také kabeláž a práci montážní firmy. Pro napájení elektromagnetického zámku a čtečky by bylo opět možné využít stávající kabeláž pro dveřní zvonek, tím by došlo ke zlevnění instalačních prací.

Správa vstupního systému probíhá pomocí softwaru, který je součástí řídicí jednotky. Řídící jednotku je možné propojit do počítačové sítě pomocí klasického síťového rozhraní TCP/IP. Software umožňuje správu uživatelů a jejich čipů. Uživatele lze členit do skupin a udělovat jim tak různá oprávnění. V tomto případě především oprávnění pro vchody. Dále je také možné monitorovat vstupy jednotlivých uživatelů, a to jak v reálném čase, tak i pomocí historie. Systém na základě požadavku vytvoří report v MS Excel. (Eletur, Nedatováno)

Zobecnění

Výše vybrané varianty vstupního bezpečnostního systému jsou rozděleny dle typů a cenové relace. Varianty A a B jsou autonomní vstupní systémy, kdežto varianty C a D jsou systémy s vlastní řídící jednotkou. Jelikož nejsou známy finanční možnosti společenství, jsou zde vyhotoveny varianty v různých cenových relacích. Dále se zde přihlíží na náročnost instalace vstupního systému ve společenství. V případě, že by byla montáž ve společenství příliš komplikovaná a nákladná, nabízí se zde tedy možnost autonomního vstupního systému. Důležitým aspektem výběru je také uživatelská přívětivost, aby se vstupní systém nestal překážkou pro starší obyvatele. V neposlední řadě je kladen důraz na spolehlivost a odolnost systému vůči vandalům. K jednotlivým variantám je tedy zapotřebí připočítat práci montážní firmy, která se bude lišit v závislosti na rozsahu prací spojených s instalací, použité kabeláže či vzdálenosti montážní firmy od společenství.

2. Návrh – Mechanické zabezpečení

Druhým návrhem je mechanické zabezpečení prostoru vstupních dveří, konkrétně se jedná o ochranu pantů vůči vysazení. Tento doplněk je možné sehnat ve většině železářství a slouží k dodatečné montáži. Instalace je možná jak do dřevěné, tak i ocelové zárubně. Ochrana pantů je z vnější strany neviditelná (myšleno z venkovní strany), jelikož je zabudovaná přímo do dveřního křídla. Odolnost doplňku je odzkoušena v kriminalistických ústavech. (Kutil, Nedatováno)

Nacenění zábran proti vysazení je znázorněno v tabulce č. 6 níže.

Tabulka 6 - Nacenění zábrany proti vysazení dveří

Položka	Cena s DPH za kus	Počet kusů	Cena s DPH celkem
Zábrana proti vysazení dveří ze zárubní	131,50 Kč	10	1 315,00 Kč
Celkem			**1 315,00 Kč**

Zdroj: https://www.kutil.cz/zelezarstvi/zamky-a-kovani/zavesy-panty/dverni-zavesy/zabrana-proti-vysazeni-dveri-ze-zarubni/

Celková cena při ochraně všech deseti vstupů činí 1 315,00 Kč, zároveň je k této ceně zapotřebí připočítat služby montážní firmy.

3. Návrh – Rozdělení správy do oblastí

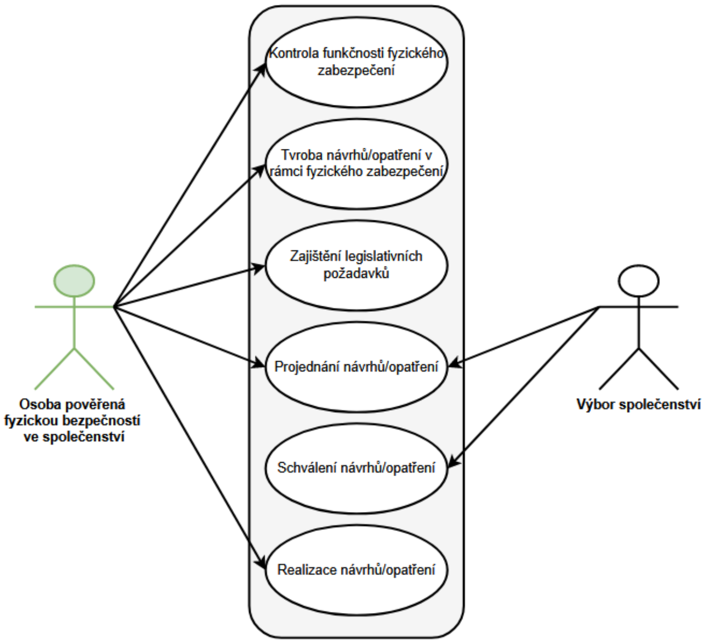
Návrh týkající se rozdělení správy do oblastí souvisí se založením „funkce“, která bude mít za cíl se starat o fyzickou bezpečnost ve společenství Na Hrádku. Pověřená osoba by spravovala tuto oblast, připravovala veškeré podklady a navrhovala různá bezpečnostní opatření, která by členové výboru pouze schválili. Tím by ušetřila výboru spousty času, který by mohl následně investovat do jiných oblastí.

V případě, že se ve společenství nachází osoba, která má patřičné zkušenosti a souhlasila by se zvolením do této „funkce“ je to zajisté velká výhoda. Zároveň může nastat případ, kdy ve společenství nikdo takový není, případně o tuto funkci neprojevuje zájem. Vzhledem k přínosům, které tato „funkce“ přináší, a které byly zmíněny v úvodu této práce by se o zavedení mělo společenství pokusit i v případě, že nedisponuje žádnou osobou, která má potřebné kompetence či zájem o vykonávání této „funkce“. Společenství může motivovat potencionální osoby například finanční odměnou či různými výhodami, které společenství nabízí.

Zásadním krokem pro zavedení této „funkce“ je odsouhlasení pověřené osoby. Osobu může uvést do funkce pouze výbor společenství, který tak bude hlasovat o jejím zavedení. Zároveň by měl výbor poupravit stanovy či řád společenství, kde bude tato funkce a její kompetence zakotveny. V neposlední řadě určit funkční období, po které bude vykonávaná správa fyzické bezpečnosti.

Náplní práce pověřené osoby by tedy byla správa současných bezpečnostních prvků a kontrola jejich funkčnosti, navrhování nových bezpečnostních opatření či řešit související legislativu

spojenou s fyzickou bezpečností. Pro názornost je na obrázku č. 20 znázorněn Use case diagram uživatelů a jejich činností. Potencionální pověřená osoba je znázorněna v diagramu zelenou barvou.



Obrázek 20 - Use case diagram uživatelů

Zdroj: autor

4. Návrh – Společné prostory

Odkládáním osobních věcí obyvatel společenství do společných prostor jako jsou chodby je problémem, se kterým se potýká každé společenství. Společné prostory jsou zároveň únikové východy a ty musí být vyklizeny, aby byl zajištěn bezpečný pohyb v případě mimořádné události. To upravují vzorové stanovy, které jsou umístěny v příloze B, konkrétně v části XIX. Užívání společných částí. Zároveň tuto část upravují i stanovy společenství Na Hrádku, to dokládá obrázek č. 21 níže.

(2) **Požární bezpečnost v domě:**- -

V rámci dodržování pravidel požární ochrany je zakázáno odkládat do společných prostor domu své věci, květináče, tašky s odpadky, botníky, kočárky, jízdní kola a jiné, vyjma prostor pro tyto účely určených. Vlastníci jednotek jsou povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodeb své věci, které tam skladují.- - - - - - - - - - - - - - - - -

Ve společných prostorech a sklepech patřících k jednotlivým bytům i v bytech je zakázáno umisťovat jakákoliv motorová vozidla, uskladňovat pohonné hmoty, výbušné, hořlavé či jinak požárně nebezpečné látky.- -

Obrázek 21 - Stanovy společenství Na Hrádku

Zdroj: http://www.svjnahradku.cz/index.php/dokumenty/stanovy

Postup, který by měl výbor dodržet v případě, že dojde k umístění předmětů do společných prostor:

a) upozornit obyvatele jednotky (ústně či písemně), že zamezuje bezpečnému pohybu ve společných prostorách,
b) stanovit termín, do kdy má být prostor vyklizen,
c) kontrola, zda došlo k vyklizení prostoru,
d) pokud dojde k neuposlechnutí, může výbor vyklidit tyto prostory na náklady neukázněného obyvatele.

V rámci zajištění průchodnosti těchto prostor jsou zároveň navrhnuty pravidelné kontroly, které by se konaly jednou za kalendářní měsíc vždy ve stanovený den. Kontroly by provedl sám výbor nebo pověřená osoba. V případě, že by došlo k zjištění nedostatku, neprodleně by byl kontaktován konkrétní obyvatel s plánem pro vyklizení dle postupu výše.

ZÁVĚR

Společenství vlastníků jednotek je subjektem, který sdružuje majitele bytových jednotek. Zároveň má své volené orgány, které se starají o fungování společenství a pomocí kterých se spravují jednotlivé oblasti společenství. Mezi tyto oblasti patří mimo jiné i fyzická bezpečnost, která je součástí bezpečnostní politiky společenství. Právě úroveň bezpečnostní politiky je důležitým aspektem, který má zásadní vliv na zkvalitnění podmínek pro obyvatele. Zároveň tím dodává pocit jistoty a bezpečí, který je dle A. Maslowa druhou nejdůležitější potřebou hned po fyziologických potřebách.

Diplomová práce měla za cíl navrhnout bezpečnostní politiku vybraného společenství vlastníků jednotek v souvislosti s jeho fyzickou bezpečností. Pro vytvoření návrhu bylo zapotřebí nejdříve analyzovat současný stav fyzické bezpečnosti, následně identifikovat nedostatky v tomto zabezpečení a v neposlední řadě vytvořit odpovídající návrh fyzické bezpečnosti.

Pro analýzu fyzické bezpečnosti bylo vybráno společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, který svým rozsahem patří k těm větším, jelikož disponuje 111 bytovými jednotkami a je tvořeno ze dvou propojených budov. Vstup do společenství je možný pomocí 11 vchodů, které rozdělují budovu do bloků A-F. Výbor společenství tvoří pět členů a scházejí se jednou za kalendářní měsíc. Společenství je velmi aktivní a progresivní ve všech oblastech. To byl jeden z důvodů, který mě motivoval k napsání této diplomové práce, jelikož by se návrh mohl stát opravdovým přínosem pro společenství.

Tato práce byla systematicky rozdělena do pěti hlavních části. První dvě části měly za úkol vnést čtenáře do problematiky samotné bezpečnostní politiky. Následně poukázat na význam bezpečnostní politiky ve společenství vlastníků jednotek včetně všech oblastí, které spadají pod tuto politiku.

Hlavním úkolem práce ve třetí části byla analýza fyzické bezpečnosti společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579. Analýza proběhla formou strukturovaného rozhovoru dne 12. 03. 2024 s předsedou výboru panem doc. Ing. Miloslavem Hubem, Ph.D. přímo v prostorách společenství Na Hrádku. To umožnilo detailnější pohled na aktuální stav fyzické bezpečnosti. Strukturovaný rozhovor byl zaměřen na části týkající se bezpečnostní politiky, kde bylo cílem zjistit postoj společenství k této problematice. Dále na oblast zjištění technických parametrů budovy, kde bylo zapotřebí vytvořit základní představu o zkoumaném bytovém domě. Poté již následovaly v systematickém sledu oblasti fyzické bezpečnosti, tedy obvodová,

plášťová a prostorová ochrana. Tyto části byly zaměřeny především na zkoumání současných bezpečnostních prvků a jejich efektivnosti.

V rámci identifikace nedostatků ve fyzickém zabezpečení, která vycházela z analýzy, byly identifikovány celkem čtyři nedostatky, které jsou potencionální hrozbou pro společenství. Zde byl každý identifikovaný nedostatek posouzen z hlediska možných nežádoucích situací a jejich dopadu na společenství.

V závěrečné části bylo zapotřebí navrhnout řešení identifikovaných nedostatků. Prvním zjištěným nedostatkem a zároveň návrhem na zdokonalení byl vstupní bezpečnostní systém, zde byla podrobně rozepsána vhodná řešení včetně jejich nacenění. Dalším identifikovaným nedostatkem bylo mechanické zabezpečení pantů proti vysazení dveří, zde byl vytvořen odpovídající návrh včetně nacenění doplňku pro vchodové dveře. Třetí návrh souvisel s rozdělením správy do oblastí, to znamenalo, že byla vytvořena „funkce“, která spravuje oblast fyzické bezpečnosti ve společenství. Poslední návrh byl zaměřen na společné prostory, respektive na udržování pořádku v těchto prostorách, včetně postupu řešení této problematiky pro členy výboru.

POUŽITÁ LITERATURA

ALARMTECHNIK PRAHA, Nedatováno. *Kamerové systémy* [online]. [cit. 2024-03-24]. Dostupné z: https://www.alarmtechnik.cz/kamerove-systemy

ALARMTECHNIK PRAHA, Nedatováno. *Přístupové systémy pro bytové domy* [online]. [cit. 2024-03-24]. Dostupné z: https://www.alarmtechnik.cz/systemy-pro-bytove-domy

AVIGILON, Nedatováno. *WHAT IS PHYSICAL SECURITY? CONTROLS, METHODS AND MEASURES FOR COMMERCIAL BUILDINGS* [online]. [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: https://www.avigilon.com/blog/physical-security-guide

BOZP, 2016. *Požární evakuační plán. K čemu slouží, kdo má jaké povinnosti a co musí obsahovat?* [online]. [cit. 2024-02-21]. Dostupné z: https://www.dokumentacebozp.cz/aktuality/pozarni-evakuacni-plan-k-cemu-slouzi-kdo-ma-jake-povinnosti-a-co-musi-obsahovat/

BOZP, 2018. *Metody a způsoby hodnocení rizik na pracovišti* [online]. [cit. 2024-01-24]. Dostupné z: https://www.dokumentacebozp.cz/aktuality/metody-hodnoceni-rizik-bozp/

ČAS, 2018. *STANOVENÍ ÚROVNĚ ZABEZPEČENÍ OBJEKTŮ A PROVOZOVEN PROTI VLOUPÁNÍ PODLE EVROPSKÝCH TECHNICKÝCH NOREM* [online]. [cit. 2024-02-20]. Dostupné z: file:///C:/Users/Ondra/Downloads/Prirucka_zabezpeceni_objektu.pdf

ČERMÁK, Miroslav, 2010. *Řízení rizik: Jemný úvod do řízení rizik* [online]. [cit. 2024-04-03]. Dostupné z: https://www.cleverandsmart.cz/rizeni-rizik-jemny-uvod-do-rizeni-rizik/

ČSÚ, 2018. *Počet společenství vlastníků jednotek roste* [online]. [cit. 2024-01-28]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-roste

DANICS, Štefan, 2007. *Bezpečnostní politika*. Praha: Vydavatelství PA ČR. ISBN 978-80-7251-263-8.

DOLEČEK, Marek, 2022. *Společenství vlastníků z pohledu orgánů společenství a jejich pravomocí* [online]. [cit. 2024-01-27]. Dostupné z: https://www.businessinfo.cz/navody/spolecenstvi-vlastniku-organy-spolecenstvi-pravomoci-ppbi/

DRÁPELA, Emil, 2021. *Praktická humánní geografie, E-learningový kurz* [online]. [cit. 2024-03-05]. Dostupné z: file:///C:/Users/Ondra/Downloads/PHG%2004%20-%20Rozhovor.pdf

EISENREICH, Jan a Ladislav DRHA, 2019. *Manuál pro předsedu SVJ* [online]. [cit. 2024-02-02].

ELETUR, Nedatováno. *ACS - EKV Elektronické přístupové systémy a řídící jednotky* [online]. [cit. 2024-04-02]. Dostupné z: https://eletur.cz/rfid-kodove-bezdratove-rfid-klavesnice-ctecky-otisku-prstu-pristupove-systemy

HOME PARTNER, 2020. *Provozování kamerových systémů se záznamem v bytových domech v souladu s GDPR* [online]. [cit. 2024-03-04]. Dostupné z: https://www.homepartner.cz/provozovani-kamerovych-systemu-se-zaznamem-v-bytovych-domech-v-souladu-s-gdpr/

JANOŠEC, Josef. *Hrozba a riziko v bezpečnostní terminologii* [online]. 2010 [cit. 2024-01-16]. Dostupné z: https://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/37995/Jano%C5%A1ecJ_HrozbaARiziko_2010.pdf

KADLECOVÁ, Michaela, 2021. *Pro vstup do domu je čip vždy bezpečnější než klíč* [online]. [cit. 2024-03-11]. Dostupné z: https://www.sousede.cz/magazin/clanek/pro-vstup-do-domu-je-cip-vzdy-bezpecnejsi-nez-klic/1200

KAMERY DOMU, Nedatováno. *Typy domácích bezpečnostních kamer* [online]. [cit. 2024-03-12]. Dostupné z: https://www.kamerydomu.cz/blog/typy-domacich-bezpecnostnich-kamer-2/

KAMERY SKLADEM, Nedatováno. *Typy kamerových systémů* [online]. [cit. 2024-03-12]. Dostupné z: http://www.kameryskladem.cz/content/7-cctv-kamerove-systemy-typy-kamerovych-setu

KLIMEŠ, Lumír, 2002. *Slovník cizích slov-zásadně přepracované vydání*. Státní pedagogické nakladatelství. ISBN 978-80-7235-023-4.

KUTIL, Nedatováno. *Zábrana proti vysazení dveří ze zárubní* [online]. [cit. 2024-03-28]. Dostupné z: https://www.kutil.cz/zelezarstvi/zamky-a-kovani/zavesy-panty/dverni-zavesy/zabrana-proti-vysazeni-dveri-ze-zarubni/

KYNCL, Jaromír. *Bezpečnost objektu ve světle moderních technologií*. Praha: Komora podniků komerční bezpečnosti České republiky, 2014. ISBN 978-80-260-7115-0.

MANAGEMENTMANIA, 2018. *Fyzická bezpečnost (Physical Security)* [online]. [cit. 2024-03-03]. Dostupné z: https://managementmania.com/cs/fyzicka-bezpecnost

MANAGEMENTMANIA, 2018. *Řízení rizik (Risk Management)* [online]. [cit. 2024-01-23]. Dostupné z: https://managementmania.com/cs/rizeni-rizik

MASLOW, Abraham, 1943. *A Theory of Human Motivation* [online]. [cit. 2024-04-10]. Dostupné z: https://books.google.cz/books?hl=cs&lr=&id=CkonDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA3&dq=paper+%22A+Theory+of+Human+Motivation%22&ots=gJayfqyk63&sig=PGq_JQ6EWZWo5Ixh_CmIZsyzNk&redir_esc=y#v=onepage&q=paper%20%22A%20Theory%20of%20Human%20Motivation%22&f=false

POJAR, Petr, 2022. *Kam směřuje biometrie* [online]. [cit. 2024-03-05]. Dostupné z: https://www.ceskestavby.cz/clanky/kam-smeruje-biometrie-21323.html

PROCHÁZKOVÁ, Tereza. *Teorie motivace podle Maslowa* [online]. 2018 [cit. 2024-01-16]. Dostupné z: https://www.mentem.cz/blog/teorie-motivace/

RISKOPTICS, 2023. *Threat, Vulnerability, and Risk: What's the Difference?* [online]. [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: https://reciprocity.com/blog/threat-vulnerability-and-risk-whats-the-difference/

SOTNIKOV, Ilia. *Security Policy: What It Is, Types and Key Components* [online]. December 2023 [cit. 2024-01-17]. Dostupné z: https://blog.netwrix.com/security-policy/

SOUČEK, Vladimír, Eva STAŇOVÁ a Martin LINHART. *Vnitřní bezpečnost a veřejný pořádek Krizové řízení* [online]. Praha, 2005 [cit. 2024-01-14]. Dostupné z: file:///C:/Users/Ondra/Downloads/bezpecnost.pdf

SPOLUVLASTNÍCI, 2020. *Co je to SVJ?* [online]. [cit. 2024-01-28]. Dostupné z: https://www.spoluvlastnici.cz/magazin/co-je-to-svj/

STRNAD, Michal a Vladimír OLIBERIUS, 2021. *Současné směry oblasti v zajištění fyzické bezpečnosti objektů a areálů státní správy* [online]. [cit. 2024-03-02]. Dostupné z: https://www.vsfs.cz/periodika/forenzni-vedy-2021-1-07.pdf

SVJNAHRADKU.CZ. *SVJ Na Hrádku 2574-2579, Pardubice* [online]. [cit. 2024-03-15]. Dostupné z: http://www.svjnahradku.cz/index.php/organy-spolecenstvi

TELMO, Nedatováno. *Přístupové systémy* [online]. [cit. 2024-03-27]. Dostupné z: https://www.jabloshop.cz/sada-s2xm-ps-9000-bezkontaktni-vstupni-system

TFE ELEKTRONIKA, Nedatováno. *Přístupový systém KT13W* [online]. [cit. 2024-03-27]. Dostupné z: https://tfe.cz/vodeodolny-pristupovy-system-kt13w-s-funkci-dual-frequency.htm

VAŠKOVÁ, Zlata, 2023. *Únikové cesty v bytovém domě a požární ochrana v SV* [online]. [cit. 2024-02-21]. Dostupné z: https://www.sousede.cz/magazin/clanek/unikove-cesty-v-bytovem-dome-a-pozarni-ochrana-v-sv/1352

ZÁKONY PRO LIDI, 2023. *Vyhláška č. 528/2005 Sb., Vyhláška o fyzické bezpečnosti a certifikaci technických prostředků* [online]. [cit. 2024-03-04]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2005-528#p3

ZÁKONY PRO LIDI, 2024. *Zákon č. 412/2005 Sb., Zákon o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti* [online]. [cit. 2024-03-04]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2005-412#cast2-hlava5

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A - Strukturovaný rozhovor

Příloha B - Vzorové stanovy společenství

Příloha C - Vzorový domovní řád společenství

Příloha A – Strukturovaný rozhovor

Strukturovaný rozhovor na téma Fyzická bezpečnost společenství vlastníků jednotek

Úvodní informace

Účelem tohoto rozhovoru je získání podkladů, které budou sloužit k analýze stávajícího stavu fyzického zabezpečení společenství vlastníků jednotek v rámci mé diplomové práce.

Strukturovaný rozhovor je rozdělen do celkem pěti bloků, dle posloupnosti zkoumané fyzické bezpečnosti vybraného společenství vlastníků jednotek. Rozhovor se skládá z předem připravených otevřených a uzavřených otázek. Pro přehlednost je otevřená otázka označena * „hvězdičkou" (předpřipravené textové pole), uzavřená otázka má dvě možnosti odpovědí, přičemž ta odpovídající je zakroužkována dle ukázky (ANO) / NE.

Zúčastněné strany:

Tazatel: *Bc. Ondřej Paleček*

Respondent: *doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D.*

Datum rozhovoru: *12.03.2024*

BLOK 1: Otázky zaměřené na oblast bezpečnostní politiky

1. Jste členem statutárního orgánu? Popřípadě jakou konkrétní funkci ve společenství vykonáváte a jak dlouho? *

> *„Zastávám roli předsedy výboru již 7 let. V minulosti jsem vykonával 15 let funkci místopředsedy. Pro podrobnější informace o společenství Vám poskytnu IČO: 27532593".*

2. V jaké lokalitě, popřípadě i na jaké adrese se společenství vlastníků jednotek nachází? *

> *„Společenství se nachází na adrese Na Hrádku 2574–2579, Pardubice".*

3. Funguje ve společenství rozdělení odpovědnosti za jednotlivé činnosti, kde pověřená osoba/člen statutárního orgánu má na starosti určitou činnost? (ANO) / NE
   a. Pokud ano, jakým způsobem? *

> *„Činnosti ve společenství jsou rozdělené na investice, domovnictví, drobné opravy, osobně se starám o organizaci výboru a komunikaci. Zástupci jednotlivých činností nejdříve něco navrhnou a poté to musí projednat a schválit výbor společenství. Ten je tvořen pěti členy a schází se jednou za měsíc".*

4. Je ve společenství pověřená osoba/člen statutárního orgánu, který se stará přímo o fyzickou bezpečnost? ANO /(NE)

a. Pokud ano, co by měl dle Vašeho názoru splňovat (např. z hlediska zkušeností)? *

5. Pokud ve společenství není žádná osoba pověřena fyzickou bezpečností, myslíte si, že by zavedení této „funkce" bylo prospěšné pro společenství? (ANO) / NE

6. Je věnován dostatek času problematice fyzické bezpečnosti na schůzi výboru či na shromáždění? *

„Určitě ano, v minulosti například proběhlo odhlasování a následná úspěšná instalace kamerového systému. Řešila se implementace senzorů v suterénu, které ovládají osvětlení, a to především kvůli kontrole pohybu osob a ušetření elektrické energie. Dále také proběhlo zamřížování oken v suterénu společenství či instalace stojanů na kola v kolárně".

7. Usiluje společenství o modernizaci zabezpečovacích systémů? *

„Společenství je v tomto velmi progresivní, nebráníme se novým technologiím, pokud budou ekonomicky přínosné. V porovnání s jinými společenstvími jsme progresivní".

8. Co je podle Vás v současné době největším problémem ve fyzickém zabezpečení společenství (např. co by se dalo zlepšit)? *

„Aktuálním problémem je správa klíčů, jelikož si ho může obstarat každý a může se tak snadno dostat i do rukou neoprávněných osob. K částečnému zajištění bezpečnosti pomohl kamerový systém, který monitoruje vchodové dveře".

9. Stal se někdy ve společenství nějaký incident bezpečnostního charakteru, ať už vloupání, pokus o vloupání, ztráta věcí či jiný (prosím o specifikování)? *

„Stávaly se především v minulosti, kdy docházelo k vykrádání sklepů, kolárny, kočárkárny, v některých prostorách suterénu přespávali i bezdomovci. Po pořízení kamerového systému se situace velmi zlepšila a žádný závažný incident se od té doby nestal. Jednalo se spíše o drobné incidenty jako umístění osobních věcí (myšleno skříní a ostatních předmětů) vlastníků jednotek do společných prostor, kde narušovaly bezpečný pohyb".

a. Pokud se jednalo o vloupání, skrze které místo se pachatel pokusil dostat nebo dostal do bytového domu? *

„Pachatel se dostal skrze vstupní vchod a suterénní okno".

10. Jsou mezi obyvateli i méně přizpůsobivý obyvatelé? (ANO) / NE

Blok 2: Otázky zaměřené na oblast technických parametrů budovy

11. Kolik bytových jednotek má společenství? *

„Bytový dům disponuje 111 jednotkami".

12. Kolik podlaží má bytový dům a zda se jedná o cihlovou či panelovou konstrukci? *

„Bytový dům tvoří dvě propojené budovy, jedna část má šest podlaží a suterén a druhá část má pět podlaží a suterén. Konstrukce bytového domu je z panelů, které jsou vyplněné cihlou".

13. Jaké prostory jsou součástí suterénu bytového domu (např. garáž, sklep, sušárna, kolárna a další)? *

„Součástí suterénu budovy jsou sklepy, kolárny, kočárkárny, výměníková stanice, sklad (místnost sloužící k pronájmu obyvatelům jednotek) či kancelář SVJ".

14. Nacházejí se v domě technické místnosti typu kotelna, serverovna či kancelář?

(ANO) / NE

a. Pokud ano, o jaké typy místností se jedná a kde se v budově nacházejí? *

„V suterénu se nachází výměníková stanice a kancelář SVJ, ve které je uložena serverovna kamerového systému a trezor. Kotelna není součástí bytového domu, jelikož vytápění je zajištěno centrálně".

15. Jsou součástí bytového domu komerční prostory? (ANO) / NE

a. Pokud ano, o jaké komerční prostory se jedná? *

„Součástí bytového domu je kosmetický a masážní salón".

b. Pokud ano, kde se nachází vchod do těchto prostor a jak je tento prostor oddělen od společenství? *

„Vchod do komerčních prostor je samostatný a prostory nejsou průchozí s bytovou jednotkou".

16. Kolika vchody disponuje společenství? *

„Společenství disponuje celkem jedenácti vchody, šesti předními a pěti zadními vchody".

a. Je bytový dům rozdělen do bloků podle vchodů? (ANO) / NE

b. Jsou jednotlivé bloky domu průchozí? (ANO) / NE

c. Je součástí domu i zádní vchod (např. do dvora)? (ANO) / NE

Blok 3: Otázky zaměřené na oblast obvodové ochrany

17. Je perimetr bytového domu ohraničen plotem, bránou či závorou, popřípadě může se cizí osoba dostat přímo ke vchodu bytového domu? *

„Perimetr bytového domů není nikterak ohraničen, jelikož bytový dům nemá vlastní pozemek kolem budovy a kdokoliv se tedy může dostat přímo ke vchodu společenství".

a. Pokud je perimetr ohraničen, disponuje nějakým zabezpečovacím systémem, popřípadě jakým? *

18. V případě, že není zabezpečen perimetr, jsou v okolí bytového domu městské kamery, které snímají prostor okolo domu? (ANO) / NE

19. Je prostor perimetru osvětlen (např. pouliční osvětlení či další)? *

„Prostor perimetru je dostatečně osvětlen pouličním osvětlením ze všech tří stran budovy".

Blok 4: Otázky zaměřené na oblast plášťové ochrany

20. Mají suterénní prostory okna (např. garáž či sklep)? (ANO) / NE
    a. Pokud ano, jakým způsobem jsou zabezpečena?
        i. Mřížemi (ANO) / NE
        ii. Bezpečnostní fólií ANO / (NE)
        iii. Drátěným pletivem uvnitř skla (ANO) / NE
        iv. Detektorem rozbití skla ANO / (NE)
        v. Neprůhledným/matným sklem (ANO) / NE
    b. Pokud ano, jsou vyklápěcí? (ANO) / NE
21. Jsou okna v prvním obydleném patře výškově dosažitelná ze země pro potencionální pachatele? ANO / (NE)
    a. Pokud ano, jakým způsobem jsou zabezpečena (např. jsou tvrzená, obsahují bezpečnostní fólii, mají detektor rozbití skla či jiný prvek)? *

22. Disponují vchodové dveře těmito bezpečnostními prvky?
    a. Bezpečnostním dveřním kováním (ANO) / NE
    b. Bezpečnostní cylindrickou vložkou (ANO) / NE
    c. Ocelovou zárubní (ANO) / NE
    d. Ochranou pantů vůči vysazení dveří ANO / (NE)
23. Je součástí vchodových dveří dveřní zvonek pro dálkové otevření dveří? (ANO) / NE
24. Je oblast vchodových dveří monitorována kamerovým systémem (myšleno z vnějšku)? ANO / (NE)
25. Disponují vchodové dveře přístupovým systémem na kartu či čip? ANO / (NE)
    a. Pokud ano, jakým konkrétním systémem? *

26. Disponují vchodové dveře biometrickým přístupovým systémem? ANO / (NE)
27. Disponují vchodové dveře jiným chytrým bezpečnostním řešením? ANO / (NE)
    a. Pokud ano, jakým? *

28. Disponuje společenství balkóny? (ANO) / NE
    a. Pokud ano, jsou výškově dosažitelné ze země? ANO / (NE)

b. V případě, že jsou dosažitelné ze země, jakým způsobem jsou zabezpečené? *

29. Disponuje plášťová ochrana ještě jiným výše nezmíněným bezpečnostním prvkem?

(ANO) / NE

a. Pokud ano, kterým? *

„Každý vchod do bytového domu disponuje světly, které reagují na detekci pohybu".

Blok 5: Otázky zaměřené na oblast prostorové ochrany

30. Disponují společné prostory vnitřním kamerovým systémem, popřípadě které místo střeží a kde se nachází ústředna? *

„Ano, každý hlavní vchod disponuje kamerovým systémem, který střeží tento prostor zevnitř. Dále jsou také střeženy chodby v suterénu budovy. Ústředna kamerového systému se nachází v kanceláři SVJ, která je umístěna v suterénu budovy a kam mají přístup pouze členové výboru".

31. Je v budově nainstalován poplachový zabezpečovací systém pro případ vniknutí neoprávněné osoby do budovy či společné místnosti? (ANO) / NE

a. Pokud ano, kde jsou umístěny a jaké detektory a koncová zařízení jsou součástí tohoto systému? *

„Ano, poplachový zabezpečovací systém je pouze v kanceláři SVJ, která se nachází v suterénu budovy. Skládá se z ústředny a pohybového čidla. V případě neoprávněného vstupu obdrží členové výboru varovnou SMS zprávu".

32. Je společenství napojeno na Pult centralizované ochrany (PCO)? ANO / (NE)

33. V případě, že se v domě nachází technická místnost, serverovna či kancelář, jakým způsobem je zabezpečena (myšleno systémově i mechanicky)? *

„V bytovém domě je zabezpečena kancelář SVJ pomocí poplachového zabezpečovacího systému a uzamykatelných dveří. Dále je v budově výměníková stanice, která je zabezpečena pouze uzamykatelnými dveřmi".

a. Pokud ano, kdo má do této místnosti přístup? *

„Přístup do kanceláře SVJ mají pouze členové výboru".

34. Je bytový dům vybaven trezorem? (ANO) / NE

a. V případě, že ano, je uzavřen v samostatné místnosti? (ANO) / NE

b. V případě, že ano, kdo má do trezoru přístup? *

„Přístup do trezoru mají pouze členové výboru".

c. V případě, že ano, pomocí jakých bezpečnostních systémů je střežen? *

„V místnosti, kde se nachází trezor je nainstalován poplachový zabezpečovací systém. V případě neoprávněného vstupu do místnosti obdrží členové výboru varovnou SMS zprávu".

35. Disponují vnitřní vchodové dveře (např. do jednotek, výtahu a ostatních prostor) přístupovým systémem na kartu či čip či biometrickým systémem? ANO / (NE)

a. Pokud ano, jakým konkrétním systémem a kde všude je využíván? *

36. Disponuje prostorová ochrana ještě jiným výše nezmíněným bezpečnostním prvkem?

(ANO) / NE

a. Pokud ano, kterým? *

„Disponuje senzory v suterénu, pomocí kterých je ovládáno osvětlení".

Děkuji za rozhovor.

Příloha B – Vzorové stanovy společenství

Stanovy Společenství vlastníků NÁZEV

I.

Název

Název společenství vlastníků je Společenství vlastníků NÁZEV

II.

Sídlo a IČO

Sídlem společenství vlastníků je

Identifikační číslo společenství vlastníků je

III.

Účel společenství

Společenství vlastníků NÁZEV (dále jen „společenství") je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc.č. ČÍSLO POZEMKU NEBO POZEMKŮ (dále jen jako „pozemek"), a stavba č.p. ČÍSLO STAVBY (dále též jen jako „dům"), vše vedené u Katastrálního úřadu pro NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU, k.ú. NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

IV.

Předmět činnosti společenství

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu je dále vymezena v čl. XVII odst. 2 těchto stanov.

V.

Právní jednání společenství

1) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

VI.

Vznik společenství

Společenství vlastníků vzniklo 1. 7. 2000, tedy dnem nabytí účinnosti zákona č. 103/2000 Sb., když dům má pět jednotek a ke dni účinnosti tohoto zákona byly tři jednotky ve vlastnictví tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví přede dnem nabytí účinnosti shora uvedeného zákona, a do tohoto data jim byly doručeny listiny s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

NEBO

Společenství vlastníků vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, třetímu vlastníku, tedy dne ..... .

NEBO

Společenství vlastníků vzniklo v souladu s § 9 odst. 4 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byly družstvu uvedenému v § 24 odst. 1 a 2 zák. č. 72/1994 Sb., které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvu vzniklému vyčleněním z původního družstva podle § 29 zák. č. 72/1994 Sb., a které plnilo povinnosti správce podle § 9 zák. č. 72/1994 Sb. platného před 1. 7. 2000, doručením listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se tomuto družstvu snížil na méně než jednu čtvrtinu. Společenství vlastníků vzniklo tedy dne ..... .

VII.

Členství ve společenství a ručení člena

1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

2) Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.

3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí

4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

VIII.

Seznam členů společenství

1) Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:

a) jméno a příjmení,
b) číslo domu a bytu člena,
c) adresa místa trvalého pobytu,
d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá. MOŽNO PŘIDAT a e-mailová adresa člena, nebo jeho zástupce,
e) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

2) Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství.

3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

4) Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru společenství jméno, příjmení a kontaktní údaje osob, jimž svou jednotku pronajímá.

IX.

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

1) Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.

2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství.

3) Vlastník jednotky má právo zejména:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
c) volit do volených orgánů. Být volen do orgánů společenství, pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

4) Vlastník jednotky je povinen zejména:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,
c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami, pravidly pro užívání společných částí a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle Čl. VIII a pro potřeby správy domu,
j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení

výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) vyžádat si předem souhlas výboru v případě, že provádí stavební práce uvnitř jednotky, které by mohly ovlivnit statiku budovy a předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,

l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním těchto prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

Orgány společenství

X.
Společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění

b) výbor společenství (dále jen „výbor“)

2) Výbor je orgán volený shromážděním vlastníků. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Členem výboru může být pouze člen či společný člen tohoto společenství nebo pověřený zástupce člena společenství, který je právnickou osobou. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně.

3) Členem výboru nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru. Člen výboru může být zvolen opětovně.

4) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.

5) Funkční období člena výboru činí 4 roky, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena výboru dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým výboru společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství.

6) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán.

7) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 4 obdobně.

8) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.

XI.
Shromáždění a jeho usnášeníschopnost

1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.

2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

3) Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas.

4) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

5) K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.

6) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde – li o stavební úpravy, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

7) Alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

a) změně stanov,
b) změně prohlášení vlastníka budovy,
c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle čl. XII., odst. 1). písm. g), bod. iv,
d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
e) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství.

XII.
Působnost shromáždění

1) Do působnosti shromáždění patří

a) rozhodování o schválení a změně stanov,
b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
f) rozhodování
    i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    iii. o změně podlahové plochy bytu,
    iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    v. o změně podílu na společných částech,
    vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
    vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování výboru,
g) udělování předchozího souhlasu
    i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

i) schvalování rozpočtu společenství,

j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

XIII.

Svolání a jednání shromáždění

1) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich a to do 15 dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.

2) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 1 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

3) Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.

4) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí dopisem všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.

6) Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

7) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

8) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

9) Ustanovení odstavců 7 a 8 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

10) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování na shromáždění. Zmocnění musí být v písemné formě, přičemž je připuštěno i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.

XIV.

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.

2) Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dnů.

3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.

5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

XV.
Výbor společenství

1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

2) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním,
d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
j) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

3) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v souhrnu částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

4) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a o objednávkách služeb, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 2.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

5) Výbor má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a místopředsedu a z funkce je též odvolává.

6) Výbor je schopný se usnášet, je – li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas.

7) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit. To neplatí pro udělení zmocnění na jednotlivá dílčí jednání.

8) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti zastupuje předsedu místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje – li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

9) Výbor společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenu v seznamu členů nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor předžalobní výzvu k úhradě doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je výbor oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možnosti odpuštění dluhu.

XVI.
Svolání výboru

1) Předseda svolá výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně čtyřikrát ročně. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.

2) Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky.

XVII.
Správa domu a pozemku

1) Po vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství.

2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží 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 zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

4) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně teplé vody, pitné vody, tepla včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
e) předmětem správy domu není správa ani rozhodování o těch částech domu, jež jsou v souladu s prohlášením vlastníka domu součástí či příslušenstvím jednotlivých jednotek,
f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

5) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, vedení evidence plateb členů společenství, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky včetně zřízení účtu společenství u banky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

XVIII.
Výkon správy domu a pozemku

1) Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce").

2) Smlouva se správcem obsahuje zejména

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka

jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,

f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

g) další náležitosti stanovené shromážděním.

3) Smlouvu se správcem, změnu obsahu smlouvy a změnu osoby správce schvaluje shromáždění.

XIX.

Užívání společných částí

1) Společné části domů, které jsou definovány v prohlášení vlastníka budovy, užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.

2) Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.

3) Je zakázáno ve společných prostorách cokoliv skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty a též kouřit.

4) Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.

5) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

6) Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.

Vlastníci jednotek jsou odpovědni za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní, podrobnosti stanoví Domovní řád.

XX.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Schvaluje ho shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.

XXI.

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to

a) na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku, respektive stejnou částkou za každou nebytovou jednotku,

b) na ostatní náklady (údržba, opravy, revize, pojištění domu) částku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu, v případě dlouhodobé zálohy částku ve výši násobku podlahové plochy bytové jednotky, respektive nebytové jednotky (garáže), a výše příspěvku na 1 m2 schválené shromážděním, nerozhodne-li shromáždění jinak.

2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů společenství.

3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných prostor v domech, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek – nerozhodne-li shromáždění jinak – rozúčtují takto:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

XXII.
Zánik členství ve společenství

1) Členství ve společenství zaniká

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
e) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

XXIII.

Sankce za neplnění povinností člena společenství

1) Neplní – li člen společenství své povinnosti dle čl. IX. bodě 4) písm. b) a c) je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení ve výši 25 Kč za každý den prodlení úhrady, pokud zákon nestanoví závazně jinou výši.

2) Neplní – li člen společenství své povinnosti dle čl. IX. bodě 4) písm. a) a d) – l) je společenství oprávněno účtovat si smluvní pokutu ve výši až 1.000,- Kč za každý takovýto případ porušení povinností člena společenství. Společenství je zároveň oprávněno vyúčtovat členovi náklady v prokazatelné výši související s vymáháním splnění jeho povinnosti.

XXIV.

Závěrečná ustanovení

1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne _____

2) Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.

3) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V _____ dne .....

....

Příloha C – Vzorový domovní řád

Domovní řád **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ NÁZEV SPOLEČENSTVÍ**

Společenství vlastníků [●], se sídlem [●] , IČO [●]
(dále jen "Společenství") vydává v souladu se stanovami Společenství,
schválenými dne [●].[●].[●] tento

D O M O V N Í Ř Á D

Preambule

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012, občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy a stanovami Společenství. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškozování a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy Společenství, jakož i dalšími osobami.

Čl. I
Vymezení pojmů

1. **Budovou** se rozumí budova č.p./č.e. [●]na parcele č. [●]na adrese [●] to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [●], katastrální pracoviště [●], obec [●]
2. **Výborem** se rozumí výbor Společenství. Výbor je statutárním orgánem tohoto Společenství.
3. **Shromážděním** se rozumí shromáždění vlastníků jednotek Společenství. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství.
4. **Jednotkou** se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
5. **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
6. **Společné části** jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.
7. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů Společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).

Čl. II
Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v

budově, dále pro všechny nájemce, podnájemce a návštěvníky budovy.

2. Domovní řád vydává výbor/předseda Společenství po schválení domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor/předseda po schválení shromážděním.
3. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy. Za tuto povinnost odpovídá předseda výboru/ předseda.
4. Hlavním smyslem tohoto domovního řádu je zajistit bezproblémové soužití jednotlivých členů Společenství a případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
5. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. III
Dodržování nočního klidu

1. Vlastník jednotky je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani osoby, které s ním bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22.00 – 6.00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, myčky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje, je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních bytů a neobtěžoval vlastníky ostatních jednotek.
3. S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách jsou členové Společenství povinni:
   a. omezit hluk i ve dne;
   b. postupovat při rekonstrukcích byt. jednotek tak, že hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7.00 do 18.00 hod. a o víkendu a dnech volna od 10.00 do 18.00 hod;
   c. vyvěsit oznámení o pracích, u nichž se předpokládá, že budou trvat déle jak 3 dny na nástěnku v domě ve kterém se práce provádí a oznámit je e-mailem členu výboru;
   d. případně je možno doplnit další ustanovení dle zkušeností konkrétního SVJ

Čl. IV
Chov zvířat

1. Pokud si vlastník jednotky pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní vlastníky jednotek. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní vlastníky jednotek hlukem, a to především v nočních hodinách, je vlastník jednotky povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní vlastníky.
2. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
3. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno. Zvířata musí být držena na vodítku na maximální vzdálenost 3 metry.
4. Znečistění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má výbor/předseda právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

Čl. V
Využívání společných částí

1. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením.
2. Co se týče používání sušáren a sušáků na zahradě/prádelen/společenské místnosti/atd., stanoví si vlastníci sami, kdy a kým budou tyto prostory využívány.
3. Ve společných částech je dovoleno umístit jakékoliv předměty pouze po písemném souhlasu výboru/předsedy, nebo většiny ostatních vlastníků.
4. Chodby před byty, schodiště, vstup do půdních prostor A DALŠÍ MÍSTA musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
5. Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín výbušniny apod.
6. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či se jinak vyměšovat.
7. Ve společných prostorách není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
8. Ve společných částech je zakázáno používat přístroje určené ke grilování a podobným účelům, jakož i otevřená ohniště.
9. Je zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžií a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.
10. Není dovoleno větrání bytů do prostor chodby a schodiště.
11. Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.
12. Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů je třeba písemný souhlas výboru SVJ a ostatních nejblíže dotčených vlastníků.
13. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komínovým dvířkům, apod.
14. Uživatelé bytů jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.

Čl. VI
Bezpečnost domu

1. V době od 22.00 do 6.00 hod je nutno kontrolovat a uzamykat při příchodu a odchodu venkovní dveře.
2. Vlastník jednotky má právo na 1 klíč od těchto dveří:
   - vchodové dveře, dveře do zahrady,
   - vchod ke sklepním kójím,
   - mříže a dveře před vstupem do sušárny a kolárny,
   - vstupní brány do zahrady
3. Vstupovat do technických místností (například pro účely přípravy TUV) mohou pouze pověřené osoby, přičemž 1 klíč od těchto prostor je u člena výboru/předsedy pro případ havárií.

Čl. VII
Klíče od společných prostor

1. Rezervní klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy pro domy u určeného člena výboru/předsedy
2. V případě prodeje bytové jednotky prodávající předá klíče od společných uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky.

Čl. VIII
Úklid společných prostor

1. Běžný úklid společných prostor budov a bezprostřední okolí budov zajišťuje osoba určená výborem/předsedou, přičemž rozpis

prací a jejich četnost je přílohou dohody, uzavřené mezi výborem/předsedou a osobou provádějící úklid.

2. Provádění úklidu kontroluje výbor/předseda.
3. V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeúčtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.

Čl. IX
Dodržování pravidel požární ochrany

1. V domě jsou instalovány hasící přístroje.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
3. Každý člen Společenství je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce domu.

Čl. X
Různé

1. Výbor/předseda a osoba zajišťující správu zveřejňují svá oznámení na nástěnce na chodbě.
2. Vlastníci jednotek, jakož i jejich nájemníci jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit jméno s nimi žijících osob a totéž vyznačit u vstupu na zvonkovém tablu
3. Vlastníci nebytových prostor, které mají ve výlučném užívání nahlásí výboru nebo osobě zajišťující správu tel. kontakt na němž jsou k zastižení pro případ havárií.
4. Vývěsky, nápisy a reklamy je možno umístit pouze se souhlasem výboru/předsedy.

Čl. X
Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
2. Vlastník jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména.
    a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
    b. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
    c. pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
    d. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
3. Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení výboru/předsedovi nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (stoupací vedení SV a TUV po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
4. Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců výboru/předsedovi nebo os. zaj. správu a sdělit, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor. Při

neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.

Čl. X
Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen výbor/předseda. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor/předseda osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem/předsedou, výbor/předseda rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Výbor/předseda o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor/předseda za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy.
3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

Čl. XI
Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne [●].[●].[●]
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne [●].[●].[●]