

Společenství Na Vinici 1733
250 01 Brandýs nad Labem
IČ: 289 21 518



PRAVIDLA

PRO VÝKON SPRÁVY DOMU A POZEMKU

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ NA VINICI 1733

© 2015

Preambule

Pravidla pro výkon správy domu a pozemku:

- upřesňují způsob a podmínky stanovování výše příspěvku na správu domu a pozemku (dále jen SDaP), jeho členění, pravidla jeho tvorby a čerpání,
- kategorizují náklady spojené s užíváním bytu, podmínky jejich stanovování a způsoby jejich vyúčtování,
- stanovují další pravidla související s technickou správou domu, využíváním společných technických prostředků a jejich provozování, jakožto i pravidla pro využívání společných prostor apod.
- informují vlastníky bytových jednotek (dále jen VBJ) o některých, zejména zásadních ustanovení norem a zákonů, upravujících SDaP a rovněž sumarizují usnesení předchozích shromáždění, které mají dlouhodobou nebo trvalou platnost,

Pravidla zpracovává výbor společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) a schvaluje je shromáždění společenství vlastníků.

V období mezi shromážděními je Pravidla oprávněn upravovat a schvalovat výbor společenství, pokud vyvstane taková potřeba. Změny v Pravidlech schválené výborem mají stejnou působnost jako Pravidla schválená shromážděním. V případě potřeby bude platnost doplnění následně potvrzeno nebo zrušeno na nejbližším shromáždění.

Pravidla jsou závazná pro výbor a všechny členy společenství vlastníků.

Pravidla jsou přílohou Stanov.

I. Úvodní ustanovení

1. Společenství vlastníků bytových jednotek (SVJ) Na Vinici 1733 vzniklo jako právnická osoba v souladu se Zákonem 72/1994 Sb., v platném znění jako Společenství Na Vinici 1733. Dnem 14. 7. 2009 bylo zapsáno Městským soudem Praha, oddíl 8, vložka 10 434 a bylo mu přiděleno IČ 289 21 518.
Dnem 1. 1. 2014 se SVJ Na Vinici 1733 řídí Zákonem č. 89/2012 sb. (Nový Občanský zákoník) v platném znění.
2. Platné zákony (od 1. 1. 2014 podle § 1180 zákona č. 89/2012 sb.) ukládají (VBJ povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Případná dohoda o jiném rozložení nákladů podle spoluvlastnického podílu vyžaduje souhlas 75 % všech vlastníků.
3. Výši částky schvaluje na návrh výboru shromáždění vlastníků, den splatnosti určuje výbor.
4. V souladu s platnými zákony (podle § 1181 zákona č. 89/2012 sb.) je SVJ oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. **SVJ toto právo realizuje prostřednictvím výboru.**
5. V souladu s platnými zákony je Společenství vlastníků oprávněno vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem.
6. SVJ vede podle platných zákonů účetnictví (ke dni schválení Zákon č. 586/1992Sb., o účetnictví a Vyhláška č. 500/2002 Sb., provádějící některá ustanovení zákona o účetnictví).
7. **Správu domu na základě rozhodnutí shromáždění SVJ ze dne 10. 5. 2012 vykonává výbor společenství.**

II. Pravidla pro tvorbu prostředků na správu domu a pozemku

1. Fond na správu domu a pozemku je tvořen z měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku poskytovaných vlastníky jednotek. Výši příspěvku si určí VBJ usnesením shromáždění tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Takto vypočtené částky do fondu oprav za bytovou jednotku se zaokrouhlují na celé Kč.
Příspěvek sestává ze dvou položek:
 - a) podle skutečné velikosti podlahové plochy bytu uvedené v kupní smlouvě a to v Kč/m² za měsíc,
 - b) paušální částka stejná pro všechny byty za měsíc,
2. V případě potřeby může shromáždění vlastníků rozhodnout na návrh výboru o jednorázovém příspěvku na správu domu a pozemku.
3. Prostředky tvořené příspěvkem VBJ tvoří Fond na správu domu a pozemku, (F SDaP).
4. F SDaP je používán k rekonstrukcím objektu a jeho zařízení, technickému zhodnocování objektu, plánovaným opravám a údržbě, revizím a provozu domu a všech je ho systémů. Je členěn do dvou skupin:
 - a) Fond oprav SDaP (FO SDaP) – určen na rekonstrukce, opravy, náklady spojené s provozem domu, tyto jsou v účetnictví vedeny jako dlouhodobá záloha, která se ročně vyúčtovává a přebytky se převádí do následujícího účetního období,
 - b) Fond služeb SDaP (FS SDaP) – s určením pro administrativní a technickou správu domu, (správa domu, společná spotřeba elektřiny, údržba výtahu, odměny, účetnictví, administrativa, úklid atp.), FS SDaP se ročně vyúčtovává a
 - přebytek se převádí do FO SDaP následujícího účetního období,
 - schodek je hrazen z FO SDaP.
5. Roční vyúčtování tvorby a čerpání F SDaP je výborem každoročně předkládáno shromáždění VBJ ke schválení. Může být zveřejněno v elektronické podobě na stránkách SVJ.
6. Čerpání F SDaP je evidováno v účetnictví stejně jako jeho tvorba, tj. celkově za celý dům.
7. Čerpání běžných oprav a drobného nákupu z fondu do výše stanoveného limitu povoluje výbor společenství vlastníků.
8. 1. shromáždění VBJ ze dne 13. 7. 2009 stanovilo výboru SVJ následující finanční limity:
 - Výbor SVJ je oprávněn čerpat z F SDaP na nákupy materiálu pro údržbu domu a uzavírat smlouvy v záležitostech správy domu do výše 500.000 Kč.
 - O smlouvách v záležitostech správy domu převyšující uvedenou částku rozhoduje shromáždění.
 - V případě uzavření smlouvy na realizaci díla souvisejícího s opravou, údržbou či správou domu, u kterého se předpokládá cena milion korun a více stanovilo shromáždění SVJ povinnost výboru provést nebo zabezpečit provedení výběrového řízení na realizaci díla.

III. Pravidla určení výše a způsobů úhrady příspěvku na SDaP a záloh na služby spojené s užíváním bytu vlastníky bytových jednotek

1. Výši příspěvku na SDaP **každoročně** na svém shromáždění upřesňuje a schvaluje shromáždění společenství vlastníků, závěry jsou uvedeny v usnesení ze shromáždění. 6. shromáždění společenství vlastníků ze dne 18. 4. 2013 rozhodlo ponechat příspěvek na SDaP do konání příštího shromáždění ve výši:
 - a) Podle podlahové plochy částkou 33 Kč/m²,
 - b) Paušální částkou ve výši 700 Kč za bytovou jednotku.
2. Výši záloh na služby spojené s užíváním bytu (SSsUB)
 - a) Výše záloh na SSsUB se odvozují od průměrné spotřeby předchozích období,
 - b) Jejich změnu lze obvykle měnit k 1. červnu kalendářního roku, ke změně je oprávněn výbor (správce), pokud taková potřeba vznikne (nízké zálohy),
 - c) Výši a způsob úhrady Rozpisu za SSsUB (teplo, ohřev TUV, stočné vodné TUV, SUV) nemůže VBJ měnit bez předchozího souhlasu výboru SVJ a vystavení nového Rozpisu,
 - d) Po dohodě s výborem lze na žádost VBJ individuálně upravit jeho Rozpis záloh za SSsUB dle aktuální průměrné spotřeby komodit, takový požadavek na úpravu musí být výboru předložen do 15. dne běžného kalendářního měsíce s účinností od následujícího měsíce,
 - e) Výše měsíční splátky je VBJ určena dokumentem „Rozpis měsíčních zálohových plateb“, rozpis je upřesňována 1x ročně shromážděním V případě změn ve výše příspěvku na SDaP uskutečněným shromážděním vlastníků BJ nebo při změně zálohových plateb výborem na služby spojené s užíváním bytu, obdrží vlastník BJ do 30 dnů od schválení nového Rozpisu.
 - f) Rozpis měsíčních zálohových plateb zahrnuje:
 - příspěvek na správu domu a pozemku,
 - záloha na služby spojené s užíváním bytu,
 - další stanovené poplatky za služby, pokud VBJ tyto služby odebírá,
3. Rozpis vydává výbor na základě výše stanovených kritérií takto:
 - a) Nový Rozpis výbor vydává hromadně všem při změnách týkajících se většiny vlastníků jednotek.
 - b) Individuálně v případě změny vlastníka nebo v případě změn výše záloh za služby spojené s užíváním bytu na vyžádání vlastníka jednotky.
 - c) Do vydání nového předpisu, platí starý předpis.
4. Pokud dojde ke změně cen služeb nebo sazeb DPH tak, že další platby záloh za SSsUB mohou negativně ovlivnit rozpočet společenství je výbor povinen upravit adekvátně zálohy na SSsUB a vydat VBJ nový Rozpis.
5. Finanční prostředky na správu společných prostor domu a služby spojené s užíváním bytu je vlastník BJ povinen převádět na účet společenství takto:
 - a) Prostřednictvím VBJ povoleného inkasa SIPO,
 - b) Bankovním příkazem k úhradě nebo složenkou na účet společenství číslo:

231127236/0300

- c) Při využívání způsobu plateb prostřednictvím bankovního příkazu nebo složenkou je povinnost VBJ převést finanční prostředky tak, aby byly připsány na účet společenství nejpozději 28. den kalendářního měsíce, z důvodů identifikace platby vždy uvádějte variabilní symbol ve složení

1	7	3	3	x	x	y	y
---	---	---	---	---	---	---	---

- za **xx** číslo bytu – pokud je to byt číslo 1 až 9 doplňte první nulou (př. 05)
- za **yy** číslo měsíce za který je platba uskutečňována – u měsíců do 9, taktéž doplňte první 0 (př. 03),

IV. Penalizace nedoplatků

1. Nesplacené zálohy na SDaP a služby spojené s užíváním bytu ztěžují platební schopnost společenství vlastníků dostát svým závazkům a poškozují VBJ, kteří své závazky hradí pravidelně.
2. Společenství VBJ na svém shromáždění stanovilo následující:
 - a) splatnost příspěvků na SDaP, zálohy na služby, Internet, případně další oprávněné příspěvky a zálohy je nejpozději do 20. dne každého měsíce (dále jen platby) na účet společenství vlastníků,
 - b) penalizaci neuhrazených plateb je možno uskutečnit od pátého dne ode dne splatnosti do data připsání platby na účet společenství,
 - c) pokud dlužná platba bude uhrazena na účet společenství do konce 28. dne následujícího měsíce, nebude penalizace použita,
 - d) v případě neuhrazení platby i za další měsíc, tj. VBJ dluží již dvě platby, budou penalizovány obě dlužné částky podle daných sazeb.
 - e) po neuhrazení třetí platby bude vymáhání všech dlužných částek včetně penalizace řešeno právní cestou, včetně využití exekucí.
3. Společenství VBJ na svém shromáždění stanovilo výši penalizaci takto:
 - a) Dlužné platby vlastníka jsou penalizovány:
 - V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).
 - V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc.
 - b) Výbor může na základě žádosti dlužníka a jeho zdůvodnění průtahu s úhradou platby dle závažnosti uváděných důvodů pro zpoždění úhrady stanovit nový termín splatnosti platby nebo se dohodnout na splátkovém kalendáři,
 - c) K úhradě dlužných plateb se přednostně použije případných přeplatků záloh dlužníka na služby spojené s užíváním bytu.

V. Pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu

1. Služby spojené s užíváním bytu (SSsUB) jsou služby, které jsou hrazeny společenstvím VBJ prostřednictvím záloh dodavatelům a které jsou na konci účtovacího období vyúčtovány. Jsou to:
 - a) teplo,
 - b) ohřev TUV,
 - c) vodné a stočné TUV,
 - d) vodné a stočné SUV.
2. Vyúčtování SSsUB je prováděno v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb., v platném znění. Je prováděno každoročně po skončení účtovacího období. Účtovací období je stanoveno od 1. ledna do 31. prosince kalendářního roku.
3. Rozdíl mezi předepsanými zálohami SSsUB a skutečnými náklady vyúčtuje výbor (správce) za kalendářní rok každému vlastníkovi nejpozději do 30.4 následujícího roku.
 - VBJ má právo vyúčtování reklamovat, lhůta pro reklamaci je stanovena na 21 dnů, po té je vyúčtování bráno jako VBJ akceptované,
 - přeplatek je VBJ vrácen na jim stanovený účet do 30 dnů od uplynutí akceptační lhůty,
 - nedoplatek je VBJ povinen uhradit do 30 dnů po vypršení akceptační lhůty,
 - při oprávněné reklamaci lhůta 30 dnů, stanovená pro vypořádání, začíná běžet dnem doručení opraveného vyúčtování.
4. Vypořádáním záloh na služby je účet služeb vždy na konci roku nulový, to zn. nepřevádí se žádný zůstatek do dalšího roku.
5. Čerpání služeb je evidováno výborem (správcem) společenství, případně společností, se kterou je uzavřena smlouva na rozúčtování skutečných nákladů na základě odečtů jednotlivých komodit:
 - a. teplo, poměrové měřidla na radiátorech v bytech VBJ,
 - b. ohřev teplé vody, poměrové měřidlo dodavatele teplé vody,
 - c. stočné a vodné TUV, poměrové měřidlo dodavatele na patě domu a podružná měřidla pro měření spotřeby TUV v bytech VBJ,
 - d. stočné a vodné SUV, patní měřidlo spotřeby dodavatele a podružná měřidla pro měření SUV v bytech VBJ,
6. Vodné a stočné
 - a) Na dodávku vody je uzavřena smlouva se společností Stavokomplet. Dodavatel vody fakturuje dodávky vody a stočné vždy čtvrtletně podle hodnot naměřených na hlavním vodoměru. Ten je umístěn v suterénu vchod „C“ spolu s hlavním uzávěrem studené vody. Ceny v jednotlivých čtvrtletích se mohou měnit. Podklad pro rozúčtování vodného a stočného je faktura, případně souhrn faktur od dodavatele za dané zúčtovací období, které stanoví množství odebrané (fakturované) vody.
 - b) V únoru 2013 byly v bytech namontovány nové podružné vodoměry pro SUV a TUV. Vodoměry jsou vybaveny radiovým odečtem. Vodoměry patří do kategorie, které měří spotřebu s přesností 5%.
 - c) Odečet je prováděn On Line a každý VBJ má možnost svoji spotřebu sledovat prostřednictvím webového portálu společnosti Softlik, která systém provozuje.
 - d) Odkaz na webovou stránku odečtů je **www.merenitepla.cz**. Přihlašovací údaje každý VBJ obdržel od výboru společenství.
 - e) Rozúčtování na jednotlivé byty je prováděno podle provedených odečtů na podružných bytových vodoměrech v bytech.
 - f) Rozdíl mezi hlavním vodoměrem a součty na podružných vodoměrech v bytech je rozúčtován na jednotlivé byty poměrně podle poměru spotřeby v jednotlivých bytech. Platí pro teplou i studenou vodu.

- g) Je-li zjištěno při odečítání údajů podružného vodoměru SV v některé jednotce, že podružný vodoměr je porouchán či jeho údaje jsou prokazatelně nevěrohodné, použije se k určení spotřeby SV údajů předcházejícího zúčtovacího období na základě odborného posouzení s přihlédnutím ke změně počtu osob v jednotce či změně charakteru jejího využívání.
- h) Není-li v některé jednotce v daném zúčtovacím období instalován podružný poměrový vodoměr SV, určí se spotřeba SV v dané jednotce za zúčtovací období výpočtem dle obecně závazných právních norem, např.: příloha č. 12 vyhlášky č.428/2001 Sb., na základě odborného posouzení s přihlédnutím k počtu osob v jednotce a charakteru jejího využívání.
- i) Je-li zjištěno při odečítání údajů podružného vodoměru SV v některé jednotce, že podružný vodoměr má porušenou plombu či s vodoměrem bylo prokazatelně manipulováno, určí se spotřeba podle bodu 5, odst. 6, čl. f) těchto Pravidel.
- j) Uživatel jednotky je povinen umožnit instalaci podružných vodoměrů, provádění případného manuálního odečtu, pokud to situace vyžaduje a umožnit kontrolu společných rozvodů ve stoupacím vedení, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- k) Zjistí-li uživatel jednotky v průběhu zúčtovacího období, že podružný vodoměr je porouchán, neodkladně na tuto skutečnost upozorní výbor společenství vlastníků.
- l) Podružné vodoměry SV i TV podléhají pravidelnému metrologickému ověřování správné funkčnosti, případně výměně dle obecně závazných právních norem 1 x za 5 roků.
7. Teplo a TUV
- a) Dodávku tepla a teplé vody zajišťuje pro společenství na základě smlouvy společnost TOMMI. Dodavatel fakturuje měsíční zálohy. Výše záloh se v průběhu měsíců mění (v letních měsících jsou zálohy nižší).
- b) Na všech topných tělesech v bytech VBJ jsou namontovány poměrové indikátory s radiovým odečtem.
- c) Pro rozúčtování nákladů na teplo jsou stanoveny základní parametry takto
- základní složka spotřeby 40%, spotřeba počítána započitatelná plocha bytu,
 - spotřební složka spotřeby 60%, podle náměru poměrových měřidel
 - nejnižší teplota pro výpočet rozúčtování je stanovena na 18°C.
- d) Spotřeba teplé vody je měřena v zařízení (kotelně) dodavatele a následně patním poměrovým měřidlem, taktéž v majetku dodavatele, který je umístěn v předávací stanici tepla, v suterénu vchodu „C“.
- e) Náklad na ohřev vody se rozdělí a z 30 % se počítá podle podlahové plochy bytu a ze 70 % se počítá podle skutečně odebraného množství teplé vody na podružném vodoměru v bytě.
8. Zvláštní způsob vyúčtování podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů:
- a) Neumožní-li VBJ instalaci měřičů či indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6násobku průměrné spotřební složky nákladů připadající na 1m² plochy započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (§4, čl. 7),
- b) Neumožní-li VBJ instalaci vodoměrů, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné spotřební složky nákladů připadajícího na 1m² plochy zúčtovací jednotky (§5, čl. 7),
- c) Při poruše měřiče tepelné energie, indikátoru vytápění nebo instalovaného vodoměru, se spotřební složka za dobu poruchy stanovuje podle údajů dvou předchozích zúčtovacích období (§6, čl. 4).

VI. Kritéria pro určení začlenění nákladů F SDaP a nákladů na služby spojené s užíváním bytu:

1. Kritéria pro rozúčtování nákladů jsou uvedena v tabulce č. 2,
2. Kritéria lze měnit pouze se souhlasem shromáždění společenství vlastníků.
3. Pro změnu se musí vyslovit minimálně $\frac{3}{4}$ přítomných vlastníků.
4. O jiném způsobu rozúčtování tepla a teplé vody než podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. musí být shoda všech vlastníků jednotek,

Tabulka č. 2

Kategorie nákladů	Pravidlo (kritérium)
FO SDaP <ul style="list-style-type: none">• Rekonstrukce, generální opravy,• Dlouhodobě plánované opravy• Běžné provozní opravy domu• Údržba domu vyžadující prostředky nad 50 000 Kč v kalendářním roce• Splátky a úroky úvěru• Pojištění	Dle spoluvlastnických podílů
FS SDaP <ul style="list-style-type: none">• Správa domu• Úklid domu• Údržba výtahu• Společná elektřina• Údržba STA a datových rozvodů• Administrativa• Odměny výboru• Správní poplatky• Ostatní (členství SMBD)	Dle počtu bytů, tj. na byt
Teplota a ohřev TUV	Dle vyhlášky č.372/2001Sb. a podružných měřičů
Vodné, stočné	Dle patních domovních měřičů a podružných měřičů v bytech

VII. Pojištění domu

1. Pojištění domu proti živelným pohromám bylo na základě průzkumu trhu a vyhodnocení uzavřeno s platností od 1. 8. 2014 s Českou podnikatelskou pojišťovnou. Roční pojistné bylo sjednáno ve výši 27 483,00 Kč.

VIII. Pravidla provozování technologických systémů domu

1. Čipový systém
 - a) Společenství VBJ rozhodlo o instalaci systému čipového otevírání domu, který byl později rozšířen i na dveře ve společných prostorech (průchozí dveře v suterénu, kočárkárny, sušárna),

- b) Systém je instalován v technologické místnosti (serverovně) v suterénu domu,
- c) Systém provozně zabezpečuje výbor společenství včetně správy čipového hospodářství a hesel k přístupu do systému,
- d) Systém zaznamenává do paměťového modulu veškerá otevření dveří nebo pokus o otevření dveří (čipem bez oprávnění), zároveň systém zaznamenává dálkové otevření hlavních vchodových dveří „domácím vrátným“,
- e) Každý VBJ (byt) obdržel po zprovoznění systému čtyři aktivované čipy, které jsou programovány takto:
 - Všechny vstupní dveře do domu,
 - Všechny průchozí dveře suterénu,
 - Uživatelsky (dle stanoveného oprávnění) kočárkárny (kolárny), sušárny, technická místnost, jednací místnost společenství,
- f) V případě potřeby je VBJ oprávněn požádat o další aktivované čipy,
- g) Cena dalšího čipu je stanovena na 60,- Kč za kus a je splatná při jeho výdeji VBJ,
- h) Držitel čipu je povinen neprodleně oznámit ztrátu či poškození čipu,
- i) Poškozený čip je nutno vrátit výboru,
- j) Ztracený i poškozený čip je okamžitě deaktivován tak, aby nemohl být zneužit k pokusu o neoprávněné vniknutí do domu,
- k) Provozní stavy čipového systému
 - Systém je naprogramován tak, že aktivovaný čip přiložíme k čtečce čipových karet a dveře se cca na 4 vteřiny odemknou,
 - Pro případ výpadku elektrické energie systém vybaven záložním zdrojem, který by měl nahradit síťový zdroj po dobu minimálně 24 hodin,
 - V případě, že by výpadek dodávky elektrické energie byl delší, je možné systém dveří manuálně přestavit na „trvale otevřeno“, zabezpečuje výbor prostřednictvím Domovníka,
 - Systém umožňuje i elektronicky všechny nebo vybrané dveře trvale odemknout, neplatí pro průchozí dveře v domě.
- l) Dveře do technologické a jednací místnosti společenství VBJ jsou navíc chráněny zabezpečovacím systémem proti neoprávněnému vstupu.
- m) Provoz a údržba čipového systému jsou hrazeny z FO SDaP.

2. Bezpečnostní kamerový systém

- a) Společenství vlastníků jednotek 100 % hlasy rozhodlo o instalaci a provozování bezpečnostního kamerového systému. Tento souhlas je veden jako samostatná listina, která je průběžně aktualizována v souvislosti s možnými změnami ve vlastnictví BJ. VBJ, který prodává byt či převádí vlastnická práva na jinou fyzickou či právnickou osobu je povinen zajistit podpis budoucího vlastníka na tuto listinu ještě před uskutečněním prodeje nebo převodu vlastnických práv.
- b) Kamerový systém je instalován a provozován výhradně za účelem ochrany majetku a zdraví vlastníků a ostatních obyvatel domu Na Vinici 1733,
- c) Kamerový systém lze provozovat výhradně za plnění ustanovení Zákona 101/2000 Sb., v platném znění,
- d) VBJ se dohodli na tom, že systém bude provozován v tak, jak stanoví § 5 odst. 2 písm. e) Zákona 101/2000 Sb., tj. monitorovat a případně provádět záznam z prostorů domu, kde obyvatelé domu (tj. lidé, kteří jsou majiteli, nájemci nebo podnájemci bytových jednotek nebo bytů v domě a kteří v bytě opravdu bydlí, dále jen „obyvatelé domu“) obvykle nežijí svůj soukromý život a monitorování těchto prostor v zásadě do soukromí nezasahuje (tj. půdy, sklepy, vchody na půdu a do sklepa, kočárkárny, koláren, prostor dopisních schránek, vnější opláštění budov apod.). V těchto prostorách je možné aplikovat zákonnou výjimku podle § 5 odst. 2 písm. e) zákona o ochraně osobních údajů, neboť je splněna podmínka stanovená v

tomto ustanovení, která uvádí, že takovéto zpracování nesmí být v rozporu s právem subjektu údajů na ochranu jeho soukromého a osobního života,

- e) Vlastní kamerový systém včetně případných záznamů je zabezpečen v souladu se Zákonem 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění tak, aby nemohlo dojít k zneužití citlivých údajů, které mohou při případném záznamu vzniknout,
- f) Monitorovací a záznamové zařízení je umístěno v technologické místnosti, která je zabezpečena proti neautorizovanému vstupu kódováním a dohledovou kamerou, vlastní monitorovací systém je zabezpečen souborem hesel,
- g) Pokud bude mimo monitoringu systém nastaven i na záznam, stanovuje se maximální doba uložení záznamu na 7 kalendářních dní, pak musí být záznam smazán,
- h) Za provoz systému i ochranu citlivých dat vzniklých při případných záznamech odpovídá výbor společenství,
- i) V domě je instalováno 7 kamer, které umožňují snímání i ve tmě:
 - Kamera č. 1 – monitoring hlavní vchod a schránky vchodu „A“,
 - Kamera č. 2 – monitoring spodní vchod „A“ a kočárkárna (kolárna)
 - Kamera č. 3 – monitoring hlavní vchod a schránky vchodu „B“,
 - Kamera č. 4 – monitoring spodní vchod „B“ a kočárkárna (kolárna)
 - Kamera č. 5 – monitorování vstupu do technické místnosti a jednací místnosti SVJ
 - Kamera č. 6 – monitoring hlavní vchod a schránky vchodu „C“,
 - Kamera č. 7 – monitoring spodní vchod „C“ a kočárkárna (kolárna)
- j) 5. shromáždění vlastníků rozhodlo z bezpečnostních důvodů o instalaci dalších dvou kamer, určených k monitorování důležité části vnějšího opláštění budovy,
- k) Provoz a údržba bezpečnostního systému jsou hrazeny z FO SDaP.

3. Televizní a satelitní anténní systém

- a) Společenství provozuje anténní systém pro příjem terestriálního vysílání televize a rozhlasu a satelitní příjem,
- b) Do každé bytové jednotky jsou přivedeny dva anténní svody, které jsou umístěny zpravidla za vstupními dveřmi bytové jednotky a ukončeny F konektory, to umožňuje neomezený počet přípojek pro terestriální televizní vysílání digitálního televizního signálu a připojení dvou satelitních přijímačů,
- c) Antény pro příjem televizního terestriálního vysílání přijímají digitální vysílání z následujících vysílačů
 - 1. Multiplex - ČT1, ČT2, ČT24, ČT sport, 7x rozhlasové stanice (veřejnoprávní multiplex),
 - 2. Multiplex - NOVA, NOVA Cinema, Prima, Barrandov,
 - 3. Multiplex – ČT:D/ART, Prima Love, Prima Zoom, Očko, Očko Gold, Šlágr, Active, Sport 5, 1x rozhlasové stanice,
 - 4. Multiplex – Nova Cinema, Relax, Rebel, Telka, Fanda, Smíchov, Country
 - 7. Multiplex - ČT:D/ART, ČT1 HD, ČT2 HD, ČT sport HD, KinoSvět, Retro
- d) Satelitní antény přijímají signál ze tří satelitů
 - Astra 1E/1G/3A - 23,5°E
 - Thor - 0,8°W
 - Intelsat 1002 – 0,8°W
- e) Seznam složení multiplexů se průběžně mění na základě výhradního rozhodnutí poskytovatelů.
- f) Upozornění pro uživatele – při ladění je třeba na DiSEqC Port A nastavit satelity Thor a Intelsat a na DiSEqCport B satelit Astra, při opačném nastavení nebude váš příjem pracovat korektně,

- g) VBJ je povinen:
- provozovat přijímače s patřičnou péčí tak, aby nezpůsobil snížení kvality signálu ostatním VBJ,
 - po předchozím dohovoru umožnit kontrolu domovních anténních přípojek a v případě hledání závady i prohlídku bytových televizních rozvodů.
- h) Za rozvody TV a satelitního signálu v bytě je odpovědný každý VBJ na své náklady,
- i) Provozování a údržba systému STA je hrazeno z FO SDaP,
4. Datové rozvody
- a) Společenství VBJ v rámci revitalizace rozhodlo vybudovat datové rozvody, záměr byl realizován,
- b) Datové rozvody sestávají z kabelové UTP rozvodu hvězdicového uspořádání a splňující kritéria kategorie 5e,
- c) Do každého bytu jsou přivedeny dva UTP kabely, které jsou zakončeny datovou dvojjáskou typu RJ-45, dvojjásková je obvykle umístěna za hlavními dveřmi bytu,
- d) UTP kabely jsou svedeny do technologické místnosti a zakončeny na patch panelech v rack skříni, součástí rozvodu je domovní switch a router,
- e) Datové přípojky jsou určeny pro datové přenosy uvnitř domu a k distribuci Internetu a ostatních možných datových a hlasových služeb jako např. pevná telefonní linka, VoiceOver IP, Video on Demand, Internet TV apod.,
- f) Za realizaci rozvodů uvnitř bytové jednotky odpovídá VBJ na své náklady,
- g) Provoz a údržba společného systému datových rozvodů jsou hrazeny z FO SDaP.

Dne 29. 4. 2015

*Předseda Společenství vlastníků Na Vinici 1733
Ing. Jiří VOJTA*

*Místopředseda Společenství vlastníků Na Vinici 1733
Ing. Stanislav BELDÍK*

Schvalovací doložka

- 1) *Znění Pravidel pro výkon správy domu a pozemku společenství Na Vinici 1733 verze v1.0 bylo projednáno a schváleno na 6. Shromáždění VBJ dne 18. 4. 2013.*

Změny pravidel

1. *Novelizace znění Pravidel pro výkon správy domu a pozemku společenství Na Vinici 1733 (verze v2.1) byla v souvislosti s platností Nového občanského zákoníku schválena shromážděním vlastníků dne 12. 5. 2015.*