

do domu nebo jednotky. SVJ by tak teoreticky mohla za porušování pravidel správy domu a užívání společných částí třetími osobami postihovat vlastníky jednotek.

Pokud jde o pokuty v domovním řádu, převládá v minulosti spíše názor, že je nelze vlastníkům platně ukládat – smluvní pokutu šlo uložit jen, pokud se na tom strany písemně dohodly. NOZ v tomto ohledu přináší zásadní změnu oproti současné právní úpravě, neboť nově se písemná forma smluvní pokuty nevyžaduje. Proto se lze domnívat, že pokud bude domovní řád přijat na shromáždění (a to nejlépe všemi vlastníky), budou pro ně smluvní pokuty závazné. V nejbližší době uvidíme, jak se k této otázce vyjádří soudy. Pokuty pak lze v domovním řádu upravit buď pro veškerá porušení, nebo jen pro porušení nejzávažnější, což doporučujeme. Výši pokut pak buď stanoví přímo domovní řád, nebo jsou ponechána na rozhodnutí shromáždění. Jako vhodná se jeví i možnost stanovit, že pokuty jsou započitatelné proti již uhrazeným zálohám – zde je však také otázkou, jak se k tomuto postupu vyjádří soudy.

*Správně připravený domovní řád tak může fungování SVJ v mnohém ulehčit a zlepšit sousedské vztahy, ale všechny problémy s lidmi, kteří se neumějí slušně chovat, bohužel nevyřeší.*



**NEPŘIPADÁ VÁM, ŽE I PŘES  
VEŠKEROU SNAHU JAK ŘEŠIT  
SOUSEDSKÉ VZTAHY JSME OPĚT  
NA ZAČÁTKU?**

## Nejčastější dotazy k sousedskému soužití

### ❏ *Psi souseda celý den štěkají, protože se o ně soused příliš nestará. Koho můžu kontaktovat?*

Pokud máte pocit, že váš soused týrá zvířata, můžete se obrátit na veterinární správu, která prověří, zda jsou zvířata skutečně týrána. V extrémních případech je možné zavolat policii.

### ❏ *Sousedovy děti nás obtěžují hlukem od ráno do večera. Dá se s tím něco dělat?*

Zákon stanovuje maximální povolenou intenzitu hluku, která je během nočního klidu (od 22 do 6 hodin ráno) nižší. Když jsou tyto hodnoty překročeny, obraťte se na hygienickou stanici, která hladinu hluku změří. Také můžete podat stížnost na obecní úřad. V případě rušení nočního klidu je možné zavolat městskou policii. Nejrozumnějším řešením je ale nejdříve zajít za sousedem a pokusit se s ním dohodnout.

### ❏ *Liší se nějak postup v případě, že je soused členem bytového družstva, či nájemníkem?*

Pokud je soused v nájmu, můžete si stěžovat majiteli bytu nebo vedení družstva, pokud se jedná o byt v družstevním vlastnictví. Jestliže je soused nájemníkem, je vaše situace nejlepší, jelikož mu majitel může v případě opakovaného rušení klidu vypovědět nájemní smlouvu. I o družstevní byt, respektive družstevní podíl, může člověk z důvodu opakovaného rušení klidu přijít, ale postup je mnohem složitější.

### ❏ *Mám byt v osobním vlastnictví. V sousedním bytě bydlí 15 lidí, ačkoliv jsou tam nahlášení jen tři. Všichni na ně doplácíme společné výdaje za energie. Jak máme postupovat?*

Obraťte se na vedení (výbor) SVJ, to by mělo zajistit, že poplatky za sdílené výdaje budou odváděny za skutečný počet osob v bytě.

### ❏ *Lidé v našem bytovém domě se nechovají hospodárně. Například jsou proti přestavbě a pronájmu nebytových prostor.*

V anketě, kterou jsme provedli vedoucími SVJ a BD, se ukázalo, že svoje nebytové prostory pronajímá 26 % domů. Což je škoda, protože za relativně malé náklady lze tyto většinou sklepní prostory rekonstruovat a nabídnout ke komerčnímu pronájmu. Vstupní investice do rekonstrukce bytového domu se vyplátí.