

Obsah

Manuál provozovatele budovy

1 Odpovědnost vlastníka a správce budovy

1.1 Vlastnictví a povinnosti vlastníka

1.1.1 Omezení vlastnického práva

1.1.2 Obecná prevenční povinnost vlastníka nemovitosti

1.1.3 Povinnosti vlastníka nemovitosti

1.1.3.1 Placení daně z nemovitosti

1.1.3.2 Revize zařízení

1.1.3.3 Průkaz energetické náročnosti

1.1.3.4 Odpovědnost za škodu způsobenou věcí spadlou nebo vyhozenou

1.2 Správa nemovitostí

1.2.1 Správa nemovitosti prováděná vlastníkem nemovitosti

1.2.2 Správa prováděná společenstvím vlastníků jednotek

1.2.2.1 Založení společenství vlastníků

1.2.2.2 Orgány společenství vlastníků

1.2.3 Správa prováděná externí společností na základě smlouvy s vlastníkem nemovitosti

1.3 Možnosti eliminace nebo snížení osobního rizika a odpovědnosti

1.4 Pronajímání nemovitostí

1.4.1 Obecná problematika nájmu

- 1.4.1.1 Podnájem
- 1.4.1.2 Změna vlastnictví
- 1.4.1.3 Skončení nájmu
- 1.4.2 **Nájem bytu a nájem domu k zajištění bytových potřeb**
 - 1.4.2.1 Forma smlouvy
 - 1.4.2.2 Odevzdání bytu
- 1.4.3 **Nájemné**
 - 1.4.3.1 Práva a povinnosti stran
 - 1.4.3.2 Podnájem
 - 1.4.3.3 Skončení nájmu
- 1.4.4 **Nájem prostoru sloužícího podnikání (dříve nebytového prostoru)**
 - 1.4.4.1 Práva a povinnosti nájemce
 - 1.4.4.2 Skončení nájmu

2 Technická a stavební dokumentace

2.1 Dokumentace povinně používaná

- 2.1.1 Dokumentace skutečného provedení stavby
- 2.1.2 Průkaz energetické náročnosti budovy
- 2.1.3 Knihy údržby a revizní zprávy k vyhrazeným technickým zařízením
- 2.1.4 **Provozní řády**
 - 2.1.4.1 Právní předpisy vztahující se k provozním řádům
 - 2.1.4.2 Obsah provozního řádu
 - 2.1.4.3 Domovní řád
- 2.1.5 **Ekonomicko-právní a administrativní dokumentace**
 - 2.1.5.1 Evidence měřičů
 - 2.1.5.2 Prohlášení o shodě

2.1.6 Dokumentace požárněbezpečnostní a BOZP

2.1.6.1 Požární poplachové směrnice

2.1.6.2 Základní dokumentace BOZP

2.2 Dokumentace doporučená

2.2.1 Kniha provozu stavby

2.2.2 Standardní návody na užívání

2.2.3 Plán údržby a obnovy

2.2.3.1 Analytický list – zjištění aktuálního technického stavu budovy

2.2.4 Plán revizí a kontrol

2.2.5 Pasportizace

2.2.5.1 Pasport

2.3 Souhrnný přehled dokumentace pro výkon správy majetku

2.4 Normy ČSN EN 15 221-1 až 7

3

Revize technických zařízení v budově

3.1 Tlaková a plynová zařízení, kotelny, komíny, klimatizace

3.1.1 Kontroly a revize stabilních tlakových nádob

3.1.2 Kontroly a revize plynových zařízení

3.1.2.1 Vyhrazená plynová zařízení a související povinnosti

3.1.2.2 Provozní řád plynových zařízení

3.1.3 Požadavky na vybavení a kontroly kotelen

3.1.3.1 Provozní řád a provozní deník

3.1.3.2 Vybavení kotelen na plynná paliva

3.1.3.3 Parní a horkovodní kotle

3.1.4 Kontroly a revize komínů

3.1.4.1 Spalinová cesta

3.1.5 Kontroly klimatizačních systémů

3.2 Revize elektrických zařízení

- 3.2.1 Definice elektrických zařízení a jejich zařazení do tříd I a II
- 3.2.2 Výchozí, periodické a mimořádné revize elektrických zařízení
 - 3.2.2.1 Výchozí revize
 - 3.2.2.2 Periodické revize
 - 3.2.2.3 Mimořádné revize
- 3.2.3 Revize hromosvodů
- 3.2.4 Revize elektrických pracovních strojů (strojních zařízení)
- 3.2.5 Revize elektrických spotřebičů
- 3.2.6 Bezpečnostní požadavky na pohyblivé přívody a šňůrová vedení
 - 3.2.6.1 Kladení
 - 3.2.6.2 Pohyblivé přívody

3.3 Zdvihací zařízení v budově

- 3.3.1 Provozní a odborné prohlídky výtahů, odborné zkoušky, inspekční prohlídky výtahů
- 3.3.2 Pravidelné prohlídky pojízdných pracovních plošin
- 3.3.3 Schodišťové výtahy a šikmé zvedací plošiny pro dopravu osob s omezenou pohyblivostí

4 Inspekce a kontroly týkající se provozu objektů

4.1 Oblastní inspektoráty práce

- 4.1.1 Práva a povinnosti inspektora při kontrole
- 4.1.2 Finanční postihy při nedostacích zjištěných kontrolami prováděnými oblastními inspektoráty práce
 - 4.1.2.1 Finanční postihy právnických a podnikajících fyzických osob
- 4.1.3 Oznamování kontrol prováděných oblastními inspektoráty práce kontrolovaným subjektům

4.2 Kontroly požární ochrany

- 4.2.1 Finanční postihy za nedodržení požárních předpisů
- 4.2.2 Oznamování kontrol prováděných hasičskými záchrannými sbory

4.3 Státní stavební dohled

- 4.3.1 Kontrolní prohlídka stavby
- 4.3.2 Vstupy na pozemky a do staveb

4.4 Postup při kontrolách státní správy

5 Bezpečné užívání objektů z hlediska požární ochrany

5.1 Povinnosti na úseku požární ochrany a odpovědnost za jejich plnění

5.2 Dokumentace požární ochrany

- 5.2.1 Druhy a vedení dokumentace požární ochrany
- 5.2.2 Stanovení organizace zabezpečení požární ochrany
- 5.2.3 Způsob vedení dokumentace požární ochrany

5.3 Základní povinnosti provozovatele činností v objektu

- 5.3.1 Základní povinnosti fyzických osob
- 5.3.2 Vybavení prostorů prostředky požární ochrany a požárněbezpečnostními zařízeními
- 5.3.3 Provoz, kontroly, údržba a opravy požárněbezpečnostních zařízení
- 5.3.4 Podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce
- 5.3.5 Způsob provádění pravidelných kontrol v objektech, preventivní požární prohlídky, preventista požární ochrany
- 5.3.6 Školení zaměstnanců o požární ochraně

5.4 Pokuty hrozící za porušení povinností požární ochrany

5.5 Opravy, rekonstrukce, modernizace a změny užívání objektů

6 Krizový management