

Obsah

1. Údržba a opravy bytového domu	
1.1. Povinnosti vlastníka domu podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	9
1.2. Povinnosti vlastníka domu podle občanského zákoníku	26
1.2.1 <i>Vlastník domu jako pronajímatel bytu</i>	26
1.2.2 <i>Vlastník domu jako pronajímatel nebytových prostor</i>	41
1.3. Povinnosti vlastníka domu podle dalších předpisů (revize technického zařízení, zabezpečení služeb a způsob rozúčtování nákladů na služby)	45
1.3.1 <i>Technická zařízení bytových domů, provádění revizí, elektrická zařízení, komíny, kotelny, plynová zařízení, výtahy, požární bezpečnost</i>	45
1.3.2 <i>Zabezpečování dodávek služeb spojených s bydlením, jejich rozsah, ceny a způsob rozúčtování vynaložených nákladů</i>	62
2. Údržba a opravy bytů a domu	
2.1. Opravy bytů, které hradí vlastník domu	67
2.2. Výměna předmětů vnitřního vybavení bytu	70
2.3. Údržba a opravy bytů, které hradí nájemce (podle smlouvy, podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb.)	71
2.3.1 <i>Podle dohody ve smlouvě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu</i>	73
2.3.2 <i>Podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb.</i>	73
2.3.3 <i>Některé příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce</i>	75
2.4. Zajišťování údržby a oprav, smlouvy s dodavateli	81
2.4.1 <i>Zjišťování potřeb údržby, její členění</i>	83
2.4.2 <i>Příprava rozpočtu a technické prohlídky</i>	88
2.4.3 <i>Evidence o stavu domu</i>	94
2.4.4 <i>Smlouvy na zajištění údržby a služeb</i>	112
2.4.5 <i>Provádění údržby, přejímka provedených prací</i>	115
2.5. Údržba jednotlivých konstrukčních částí domu	120

2.5.1	<i>Konstrukční prvky střešního pláště</i>	121
2.5.2	<i>Konstrukční prvky obvodového pláště</i>	122
2.5.3	<i>Balkóny, terasy a lodžie, vnitřní instalace</i>	123
2.5.4	<i>Poruchy konstrukčních částí bytového domu</i>	125
2.6.	Rekonstrukce a modernizace domů a bytů	138
2.6.1	<i>Rekonstrukce sociálního zařízení bytu</i>	141
2.6.2	<i>Půdní vestavby</i>	144
2.6.3	<i>Nástavby bytových domů</i>	159
3.	Údržba společných částí a zařízení	
3.1.	Povinnosti vlastníka bytu či nebytového prostoru podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů	166
3.2.	Úloha společenství vlastníků jednotek	171
3.3.	Příspěvek do fondu oprav	188
4.	Správa bytového domu, její rozsah a způsob zabezpečení	
4.1.	Co rozumíme správou domu	194
4.2.	Jak lze zabezpečit správu domu	198
4.3.	Jak vybírat správce domu	208
4.4.	Obstaravatelská smlouva	210

Přílohy:

1.	Vybraná ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů	224
2.	Vybraná ustanovení vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu	248
3.	Vybraná ustanovení vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb	252
4.	Vybraná ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů	254

5. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník	281
6. Vybraná ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů	284