

Obsah

Úvod	1
1. Vlastnictví obytného domu a péče o něj	5
1.1. Povinnosti vlastníka domu stanovené občanským zákoníkem	7
Vzor oznámení pronajímatele o nutnosti zpřístupnění bytu	9
Vzor zápisu o provedené prohlídce bytu	12
Vlastník jako pronajímatel bytů a nebytových prostor	13
Vzor smlouvy o nájmu bytu	14
1.2. Povinnosti vlastníka domu stanovené stavebním zákonem	21
1.3. Povinnosti vlastníka stanovené dalšími právními předpisy	24
2. Postup při přejímání domu do vlastnictví či správy	27
2.1. Co je třeba sepsat při předání domu	27
Zápis o předání a převzetí domu do správy	28
Přehled o předání písemností	30
Přehled o stavu domovních měřidel	31
2.2. Co je třeba udělat při předání domu	32
Oznámení nájemcům bytů a nebytových prostor	34
Protokol o prohlídce obytného domu	36
2.3. Výběr zájemců pro zabezpečení správy obytného domu	38
2.4. Obstaravatelská smlouva	41
Příklad smlouvy uzavřené podle občanského zákoníku	42
3. Písemnosti ke správě a provozu obytného domu	50
3.1. Písemnosti o nabytí a vlastnictví nemovitosti	52
3.2. Písemnosti ke stavbě – o stavebně technickém stavu	54
Projektová dokumentace	56
Stavební povolení	58
Kolaudační rozhodnutí	59

3.3. Pasporty domů, bytů, nebytových prostor	60
Pasport domu	62
Pasport bytu	74
Pasport nebytového prostoru	81
3.4. Písemnosti související s nájmem bytů a nebytových prostor, stanovením nájemného a rozúčtováním cen služeb	92
3.5. Písemnosti související s prováděním údržby a oprav a zajišťováním služeb	104
3.6. Písemnosti související s prodejem bytů	111
3.7. Písemnosti ostatní (účetní doklady, podklady pro daně atd.)	117
4. Technická zařízení obytného domu a jejich revize	120
4.1. Elektrická zařízení, hromosvody, STA	124
4.2. Kotelny	135
4.3. Plynová zařízení	144
4.4. Výtahy	152
4.5. Komíny	162
4.6. Požární bezpečnost	171

Přílohy

Příloha č. 1	181
Vybraná ustanovení občanského zákoníku (§ 687 až 695)	
Příloha č. 2	193
Vybraná ustanovení stavebního zákona	
Příloha č. 3	199
Vybraná ustanovení energetického zákona	
Příloha č. 4	202
Vybraná ustanovení zákona č. 174/1968 Sb., o státním odborném dozoru nad bezpečností práce	
Příloha č. 5	207
Vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení	

Příloha č. 6	217
Vyhláška č. 18/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená tlaková zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, ve znění pozdějších předpisů	
Příloha č. 7	229
Vyhláška č. 19/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená zdvihací zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti ve znění pozdějších předpisů	
Příloha č. 8	235
Vyhláška č. 20/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená elektrická zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, ve znění pozdějších předpisů	
Příloha č. 9	240
Vyhláška č. 21/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená plynová zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, ve znění pozdějších předpisů	
Příloha č. 10	246
Vyhláška Českého úřadu bezpečnosti práce č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách	
Příloha č. 11	256
Vyhláška č. 111/1981 Sb., o čištění komínů	