

Obsah

Úvod

1. Vlastnictví obytného domu či bytu a péče o něj.....	9
1.1. Povinnosti vlastníka domu stanovené občanským zákoníkem	11
<i>Vlastník jako pronajímatel bytů.....</i>	<i>11</i>
<i>Vzor smlouvy o nájmu bytu</i>	<i>14</i>
<i>Vzor oznámení pronajímatele o nutnosti zpřístupnění bytu</i>	<i>22</i>
<i>Vzor zápisu o provedené prohlídce bytu</i>	<i>24</i>
<i>Vlastník jako pronajímatel nebytových prostor.....</i>	<i>25</i>
1.2. Povinnosti vlastníka domu stanovené stavebním zákonem	27
1.3. Povinnosti vlastníka bytu či nebytového prostoru-jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.....	38
1.4. Povinnosti vlastníků domů a bytů stanovené dalšími právními předpisy	42
2. Postup při přejímání domu do vlastnictví či správy.....	45
2.1. Co je třeba sepsat při předání domu	45
<i>Zápis o předání a převzetí domu do správy.....</i>	<i>46</i>
<i>Přehled o předání písemností</i>	<i>47</i>
<i>Přehled o stavu domovních měřidel.....</i>	<i>49</i>
2.2. Co je třeba udělat při předání domu.....	50
<i>Oznámení nájemcům bytů a nebytových prostor.....</i>	<i>51</i>
<i>Prohlídka obytného domu při převzetí do správy</i>	<i>53</i>
<i>Protokol o prohlídce obytného domu</i>	<i>53</i>
2.3. Co rozumíme správou domu a správou společných částí domu	55
<i>Co rozumíme správou domu</i>	<i>55</i>
<i>Co rozumíme správou společných částí domu.....</i>	<i>59</i>
<i>Mandátní smlouva o obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností plynoucích ze vztahu ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví.....</i>	<i>63</i>
2.4. Výběr zájemců pro zabezpečení správy obytného domu.....	70
2.5. Obstaravatelská smlouva	72
<i>Smlouva o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností (uzavřená podle občanského zákoníku)</i>	<i>73</i>

3. Písemnosti ke správě a provozu obytného domu	81
<i>Dokumentace při předání domu do vlastnictví či správy</i>	<i>81</i>
3.1. Písemnosti o nabytí a vlastnictví nemovitosti	83
3.2. Písemnosti ke stavbě (dokumentace staveb, stavební povolení, kolaudační souhlas)	85
3.3. Písemnosti o stavebně technickém stavu.....	96
<i>Pasport domu</i>	<i>98</i>
<i>Pasport bytu</i>	<i>109</i>
<i>Pasport nebytového prostoru</i>	<i>116</i>
<i>Protokol o převzetí bytu</i>	<i>121</i>
<i>Protokol o předání nebytového prostoru</i>	<i>125</i>
3.4. Písemnosti související s nájmem bytů a nebytových prostor, stanovením nájemného a rozúčtováním cen služeb	125
<i>Uzavírání nájemní smlouvy o nájmu bytu a nebytového prostoru</i>	<i>126</i>
<i>Smlouva o nájmu nebytových prostor</i>	<i>127</i>
<i>Písemnosti související se stanovením nájemného a rozúčtováním cen služeb.....</i>	<i>130</i>
<i>Výzva k úhradě dlužného nájemného – poslední upomínka před soudní žalobou.....</i>	<i>131</i>
<i>Žaloba na zaplacení dlužného nájemného.....</i>	<i>134</i>
3.5. Písemnosti související s prováděním údržby a oprav a zajišťováním služeb	135
<i>Vzor smlouvy o zajištění havarijní služby.....</i>	<i>139</i>
3.6. Písemnosti související s prodejem bytů	141
3.7. Písemnosti ostatní (účetní doklady, podklady pro daně atd.)	147
 4. Technická zařízení obytného domu a jejich revize	149
4.1. Elektrická zařízení, hromosvody, STA.....	152
<i>Revize elektrických zařízení</i>	<i>156</i>
4.2. Kotelny	162
<i>Obsah prohlídky (revize) nízkotlaké teplovodní kotelny</i>	<i>167</i>
4.3. Plynová zařízení	171
<i>Obsah prohlídky – revize plynových zařízení.....</i>	<i>175</i>
4.4. Výtahy.....	177
<i>Bezpečnostní předpisy pro výtahy</i>	<i>182</i>
<i>Technická dokumentace výtahů</i>	<i>183</i>
4.5. Komíny	187

4.6. Požární bezpečnost	194
<i>Povinnosti vlastníků domů</i>	<i>196</i>
<i>Povinnosti při užívání tepelných spotřebičů</i>	<i>199</i>
<i>Skladování a používání hořlavých kapalin</i>	<i>199</i>

Přílohy

1. Vybraná ustanovení občanského zákoníku (§ 685–§ 720)	204
2. Vybraná ustanovení stavebního zákona	217
3. Vybraná ustanovení energetického zákona	237
4. Vybraná ustanovení zákona č. 174/1968 Sb., o státním odborném dozoru nad bezpečností práce, ve znění pozdějších předpisů	241
5. Vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, ve znění pozdějších předpisů	247
6. Vyhláška č. 18/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená tlaková zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, ve znění pozdějších předpisů	256
7. Vyhláška č. 19/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená zdvhací zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti ve znění pozdějších předpisů.....	266
8. Vyhláška č. 20/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená elektrická zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, ve znění pozdějších předpisů	272
9. Vyhláška č. 21/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená plynová zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, ve znění pozdějších předpisů	276
10. Vyhláška Českého úřadu bezpečnosti práce č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách	281
11. Vyhláška č. 111/1981 Sb., o čištění komínů	291