



VŠB – Technická univerzita Ostrava
Fakulta stavební
Katedra městského inženýrství

Zákonné povinnosti správce majetku

Vypracoval:

Marek Janotka

Vedoucí bakalářské práce

doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.

Obsah

1. Předmět a cíl BP
2. Podklady pro zpracování
3. Vlastní zpracování
4. Přínos pro praxi, shrnutí

1. Cíl bakalářské práce

- Cíl BP: stanovení zákonných povinností správce majetku v obecné rovině a pak konkrétně u budovy apartmánového domu Landek

2. Podklady pro zpracování

- Zákony a vyhlášky:
 - Stavební zákon – 183/2006 Sb.
 - Zákon o požární ochraně – 133/1985 Sb.
 - Vyhláška o požární prevenci – 246/2001 Sb.
 - Zákon o odpadech – 185/2001 Sb.
 - Zákon o ochraně veřejného zdraví – 258/2000 Sb.
 - Vyhláška o technických požadavcích na stavby – 268/2009 Sb.
 - Zákon o veřejných zakázkách – 137/2006 Sb.
- Literatura:
- Internet:

3. Vlastní zpracování

- a) Činnosti spojené s výkonem FM, druhy staveb
- b) Požadavky na stavby dle zákona 183/2006 Sb.
- c) Zákonné povinnosti správce majetku

a) Činnosti FM a druhy staveb

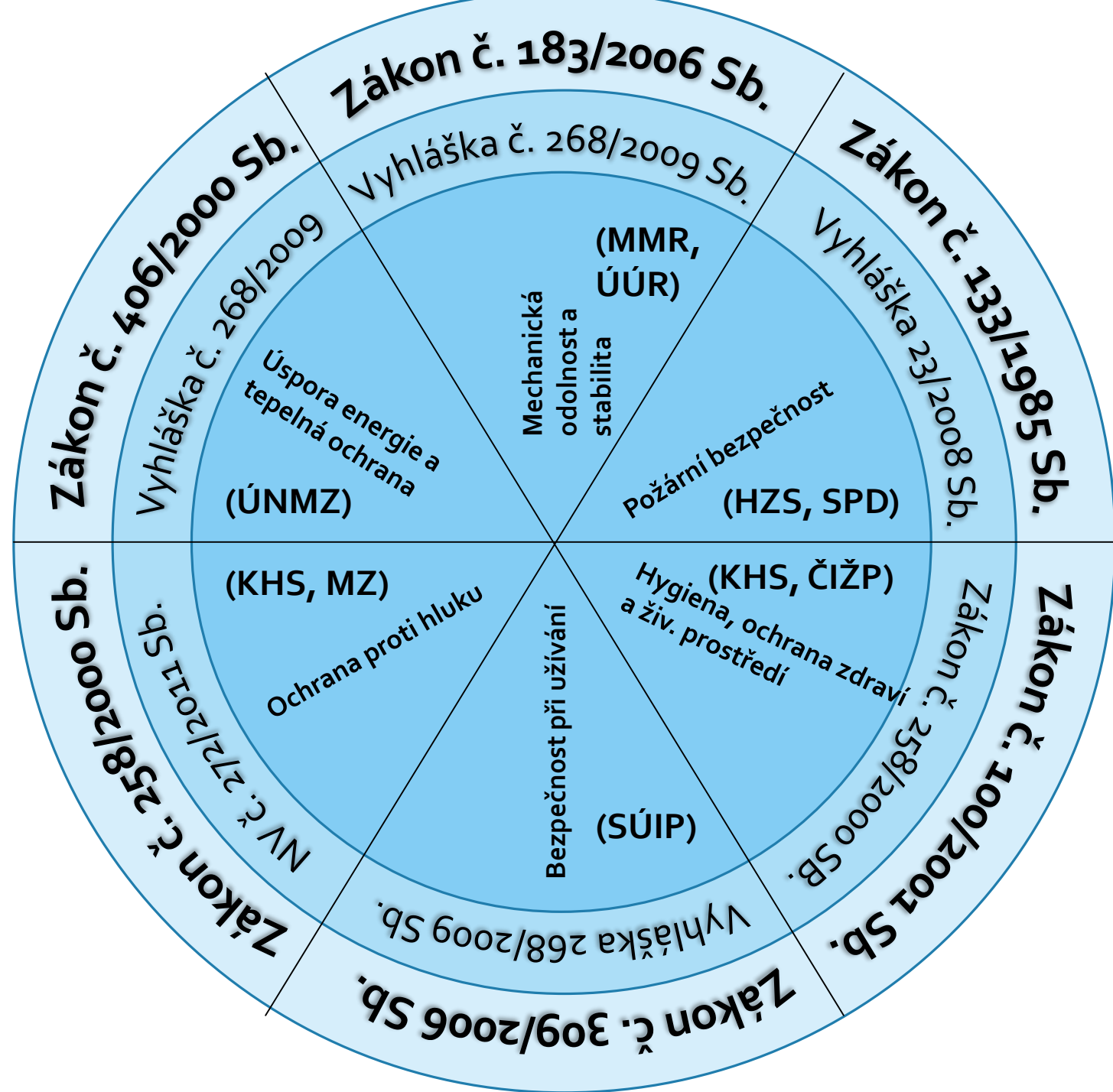
- Činnosti spojené s výkonem správy majetku – provozní, ekonomické, technické, právní, zadávání veřejných zakázek
- Druhy staveb z hlediska zákonných povinností správce majetku

b) Požadavky na stavby

Požadavky na stavby

- Vycházejí ze SZ
- 6 základních požadavků
- Uvedení úřadů kontrolující požadavky
- Příslušná legislativa ke každému požadavku

- MMR – ministerstvo pro místní rozvoj ČR
- ÚÚR – ústav územního rozvoje
- HZS – hasičský záchranný sbor
- SPD – státní požární dozor
- KHS – krajská hygienická stanice
- ČIŽP – česká inspekce životního prostředí
- SÚIP – státní úřad inspekce práce
- MZ – ministerstvo zdravotnictví
- ÚNMZ – úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví



c) Zákonné povinnosti správce majetku

Zákonné povinnosti správce majetku

- Technické a provozní
- Ekonomické
- Právní
- Zadávání veřejných zakázek

Technické a provozní ZP

- Velkou část tvoří revize a prohlídky TZ, VTZ
- Hygienické povinnosti
- Vedení DSPTS
- PENB – průkaz energetické náročnosti budovy
- Požární ochrana a další

Provozně - technické zákonné povinnosti

Činnosti		Administrativa	Interval provádění	Legislativa
Revize a prohlídky technických zařízení*	elektrina, plyn, zdvihací zař.	revizní zprávy, deníky, protokoly, manuály k zařízením	podle druhu zařízení (viz. revize tech. zař.	podle zařízení
Údržba budovy	čištění okapů, v zimním období: zajistit padající sníh, rampouchy + běžná údržba	dokumentace k provedeným činnostem	dle situace a stavu objektu	268/2009 Sb.
Vývoz odpadu	nebezpečný odpad, smíšený	evidence	podle druhu	181/2001 Sb.
Vedení DSPS	informace o stavbě	pasport objektu, výkresy	od převzetí stavy po celou dobu užívání	183/2006 Sb.
Hygienické	mytí oken, úklid, nátěry stěn	faktury za provádění	podle druhu objektu a místnosti	361/2007 Sb.
Požární ochrana	značení únikových cest	evakuační plán, požární řad, požární kniha atd.	1 x za rok/podle druhu	133/1985 Sb.
Udržování komunikací		-	dle stavu	13/1997 Sb.
PENB	-	průkaz energetické náročnosti budovy	platnost 10 let	406/2000 Sb.

*Viz. tab. technických zařízení

Revizní zpávy a protokoly o zkouškách technických zařízení

Kategorie	Zařízení	Předmět	Kontrolní subjekt	interval	PŘEDPIS
elektrická zařízení	elektroinstalace	pravidelná revize	revizní technik	1 x za 5 let	ČSN 33 1500
	hromosvod	vizuální kontrola	revizní technik	1 x za 2 roky	ČSN 62305-3
		pravidelná revize	revizní technik	1 x za 4 roky	ČSN 62305-3
požární bezpečnost	hasicí přístroje	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	1 x za rok	246/2001 Sb.
		periodická zkouška	způsobilá osoba	1 x za 5 let	246/2001 Sb.
	hydranty	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	1 x za rok	ČSN 73 0873
	elektrická požární signalizace	zkoušky činnosti ústředny	oprávněná osoba	1 x za měsíc	246/2001 Sb.
		zkoušky činnosti	oprávněná osoba	1 x za 6 měsíců	246/2001 Sb.
		kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	1 x za rok	246/2001 Sb.
	stabilní hasicí zařízení	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	1 x za rok	246/2001 Sb.
zdvihací zařízení	výtahy	provozní prohlídka	dozorce výtahu	1 x za 14 dní	ČSN 27 4002
		odborná prohlídka	způsobilá osoba	1 x za 3 měsíce	ČSN 27 4002
		odborná zkouška	inspekční technik	1 x za 3 roky	
		inspekční prohlídka	inspekční orgán	1 x za 6 let	ČSN 27 4002
plynová zařízení	domovní rozvod plynu, spotřebiče (např. kotel)	kontrola	oprávněná osoba	1 x za rok	85/1978 Sb.
		provozní revize	revizní technik	1 x za 3 roky	85/1978 Sb.
	plynová kotelna	kontrola	oprávněná osoba	1 x za rok	ČSN 07 0703
		provozní revize	revizní technik	1 x za 3 roky	ČSN 07 0703
nížkotlaké kotelny		odborná prohlídka	revizní technik	1 x za rok	91/1993 Sb.
spalinové cesty (komíny)		kontrola	způsobilá osoba	1 x za rok	91/2010 Sb.
		čištění	způsobilá osoba	1 x za rok	91/2010 Sb.
tlaková zařízení	tlakové nádoby stabilní (např. expanzní nádoby, ohříváče TV...)	provozní revize	revizní technik	1 x za rok	ČSN 69 0012
		vnitřní revize	revizní technik	1 x za 5 let	ČSN 69 0012
		zkouška těsnosti	revizní technik	po vnitřní revizi	ČSN 69 0012

Ekonomické a právní zákonné povinnosti

Činnosti		Administrativa	Interval provádění	Legislativa
Pojištění	osob	smlouvy s pojišťovnou	podle druhu	
	majetku	smlouvy s pojišťovnou	podle druhu	
Odvody	sociální	evidenční listy	měsíčně	589/1992 Sb.
	zdravotní	evidenční listy	měsíčně	48/1997 Sb.
	zákonné		měsíčně	
Daně	dan z příjmu	daňové přiznání	Ročně	586/1992 Sb.
	DPH	daňové přiznání k DPH	měsíčně, čtvrtletně	235/2004 Sb.
Evidence majetku	dlouhodobý	-	-	
	krátkodobý	-	-	
Mzdy		výplatní listiny	měsíčně	1/1992 Sb.
Kolaudace		kolaudační protokol	při dostavbě, změně užívání	
Koupě		kupní smlouva	-	
Katastr		výpis z katastru	-	
Byt. dům	rozúčtování za jedn. byty, energie, nájem		-	
Provozní řád	provozní řád kotelen, skladišť, laboratoří atd.	podle druhu provozního řádu	po celou dobu	dle druhu
Návody k zařízením	ke strojům a zařízením	Manuály a návody	po celou dobu	
Prohlášení o shodě (CE)	u výrobků produkovaných společností anebo nabytých výrobků	evidence dokumentace prohlášení o shodě	-	22/1997 Sb.

Povinnosti veřejných zakázek

Činnosti		Administrativa	Legislativa
Jistota	jistota dle zadávací dokumentace, složení jistoty na účet zadavatele	osvědčení o složení jistoty	z. č. 137/2006 Sb.
Pojištění jistoty	pojištění bankovní záruky, platné po dobu vázání nabídky uchazeče	písemné pojištění záruky	z. č. 137/2006 Sb.
Nabídková cena	uchazeč stanoví nabídkovou cenu za celé plnění veřejné zakázky	nabídková cena, kalkulace nákladů spojených s realizací veřejné zakázky	z. č. 137/2006 Sb.
Rejstřík trestů	právníky osoby, každého člena statutárního orgánu	výpis z rejstříku trestů	z. č. 137/2006 Sb.
Obchodní rejstřík		výpis z obchodního rejstříku	z. č. 137/2006 Sb.
Čestné prohlášení	dodavatel splňuje základní kvalifikační předpoklady	čestné prohlášení	z. č. 137/2006 Sb.
Odorná způsobilost	osvětšení o autorizaci v oboru staveb	autorizace ČKAIT	z. č. 137/2006 Sb.
Seznam subdodavatelů	certifikáty, či další osvědčení týkající se i uchazeče	seznam subdodavatelů a příslušné náležitosti k nim	z. č. 137/2006 Sb.
Technické kvalifikační předpoklady	doložení seznamu stavebních prací obdobného charakteru a v určité výši	osvědčení zahrnující cenu, dobu a místo provádění a zda byly provedeny řádně a odborně	z. č. 137/2006 Sb.

Přehled provozní dokumentace

ekonomická	Účetní doklady	Účetní kniha	Smlouva o běžném účtu
	Evidence majetku	Kupní smlouvy	Smlouva o vkladovém účtu
	Výchozí revize a provozní revize TZB, VTZ	Dokumentace PO	Dokumentace BOZP
provozní	Provozní řády	Provozní deníky, protokoly	Dokumentace o běžné údržbě objektu
	Dokumentace skutečného provedení stavby/pasport	Stavební deník (10 let)	PENB (platnost 10 let)
technická	Kolaudační protokol	Písemnosti o stavebně technickém stavu	Dok. pro předání a převzetí novostavby do užívání
	Prohlášení o shodě CE	Záruční listy, návody	Smlouvy s dodavateli energií
právní	Nabytí nemovitosti	Pojistná smlouva	"odpadní" dokumentace
	Smlouva o správě nemovitosti	Nájemní smlouva	Smlouvy s peněžními ústavami

Pasportizace objektu

Zákonné povinnosti správce – Apartmánového domu LANDEK

Moderní nízkoenergetický dům s jedinečnou architekturou, zázemím a službami

- Teoretická část aplikována konkrétně na apartmánový dům
- Přehledné vypracování do tabulek

Zákonné povinnosti technicko-provozní

Zákonné povinnosti správce apartmánového domu Landek			
Činnosti		Administrativa	Provádění - ANO/NE
Revize a prohlídky technických zařízení*	elektrina, plyn, zdvihací zař., veškerá zařízení v objektu	revizní zprávy, deníky, protokoly, manuály k zařízením	ANO
Údržba budovy	běžná údržba	dokumentace k provedeným činnostem	ANO
Vývoz odpadu	zpětný odběr, REMA systém	evidence "odpadní" dokumentace	ANO
Vedení DSPS	informace o stavbě	pasport objektu, výkresy	ANO
Hygienické	mytí oken, úklid, malování	faktury od dodavatelů služeb za provádění	ANO
Požární ochrana	dokumentace požární ochrany	evakuační plán (grafický, popisný)	ANO
		požárně bezpečnostní řešení	ANO
		nakládání s nebezpečnými látkami	ANO
		požární poplachové směrnice	ANO
		požární řád	ANO
		dokumentace zdolávání požáru	ANO
		řád ohlašovy požáru	ANO
		bezpečnostní list	ANO
		požární kniha	ANO
		tématický plán a časový rozvrh školení zaměstnanců	ANO
Dokumentace BOZP		všeobecné zásady bezpečnosti práce	ANO
		hodnocení rizik bezpečnosti a ochrany zdraví při práci	ANO
		záznamy o zdravotní způsobilosti zaměstnanců	ANO
		záznamy o školení BOZP	ANO
		seznam OOPP	ANO
		havarijní plány	ANO
		kniha úrazů	ANO
Údržba komunikací	údržba komunikací v areálu	dokumentace o prováděné činnosti	ANO
Údržba zeleně	údržba zeleně a kosení trávy	dokumentace k prováděným činnostem	ANO
Prohlášení o shodě CE		prohlášení o shodě u nabytých výrobků	ANO
Provozní řád	provozní řád k různým částem a místnostem budovy - kotelny, bazén, VZT a další	provozní řády	ANO
PENB	-	průkaz energetické náročnosti budovy	ANO

Zákonné povinnosti ekonomicko-právní

Provádění
ANO/NE

Pojištění	osob	smlouvy s pojišťovnou	ANO
	majetku	smlouvy s pojišťovnou	ANO
Odvody	sociální	evidenční listy	ANO
	zdravotní	evidenční listy	ANO
	zákonné	evidenční listy	ANO
Daně	dan z příjmu	daňové přiznání	ANO
	DPH	daňové přiznání k DPH (měsíčně), kontrolní hlášení	ANO
Evidence majetku	dlouhodobý	-	ANO
	krátkodobý	-	ANO
Mzdy		výplatní listiny	ANO
Kolaudace		kolaudační protokol	ANO
Změny užívání		souhlasy se změnami užívání	ANO
Koupě		kupní smlouva	ANO
Katastr		výpis z katastru	ANO
Nájem	Nájemní smlouvy ostatních provozovatelů služeb	klinika	ANO
		restaurace	ANO
		nebytové prostory	ANO
		bytové jednotky	ANO
		hotel	ANO





LNDEK

4. Přínos pro praxi, shrnutí

1. Vytvoření povinností přehledně do tabulek, legislativní přehled
2. Absence podobné kategorizace v praxi
3. Praktické využití: vymezení povinností v provozu z pohledu ekonomické, technické, právní a provozní oblasti



Marek Janotka

Děkuji za pozornost