

**Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava**

**Fakulta stavební**

**Katedra městského inženýrství**

## **Zákonné povinnosti správce majetku**

Legal obligations of property manager

Student:

Marek Janotka

Vedoucí bakalářské práce:

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

Ostrava 2016

## Zadání bakalářské práce

Student:	<b>Marek Janotka</b>
Studijní program:	B3607 Stavební inženýrství
Studijní obor:	3647R025 Městské inženýrství
Specializace:	12 Facility management
Téma:	<b>Zákonné povinnosti správce majetku</b> <b>Legal obligations of property manager</b>
Jazyk vypracování:	čeština

### Zásady pro vypracování:

Úkolem bakalářské práce je zpracovat přehled zákonných povinností správy, užívání, údržby a péče o majetek převzatý od zhotovitele. Rozpracovat vzorový návrh postupů, povinností a opatření při užívání dokončené stavby pro zabezpečení bezporuchového provozu stavební a technické části stavby. Bakalářská práce z teoretického hlediska zrekapituluje pojem zákonné povinnosti správce majetku a provede sumarizaci všech dostupných technických a právních předpisů, které se vztahují k dané problematice. Cílem je chránit současný majetek uživatele doporučeními k omezení možných ztrát (časových i majetkových), dříve než k nim dojde. Vytvořit a ověřit standardní postupy a metody monitorování technického stavu objektů a jejich systematické údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí. K tomu je třeba analyzovat a definovat nejčastější a nejzávažnější nedostatky a chyby projevující se:

- ve způsobu údržby a péče o novostavby
- v technickém stavu staveb a jejich technických zařízení
- v navrhování a realizaci oprav a modernizací a rekonstrukcí.

Na podkladě podrobné analýzy vad stávajících objektů a jejich příčin uvést možné přístupy k jejich nápravě, pravidla pro užívání, preventivní prohlídky jednotlivých dílů a funkčních celků, účelný systém dokumentace výsledků prohlídek a zkoušek, návrh rozhodovacích algoritmů respektujících technické i ekonomické aspekty předpokládaných oprav a modernizací.

### Textová část bude obsahovat:

1. Rekapitulaci teoretických východisek vztahujících se k dané problematice v obecné poloze.
2. Rozbor jednotlivých druhů staveb z hlediska zákonných povinností správce majetku a obecné zásady a specifika správy a údržby jednotlivých druhů staveb
3. Přehled zákonných povinností správce majetku na konkrétním stavebním objektu

### Grafická část bude obsahovat:

1. grafy
2. tabulky

Rozsah textové části: 30-35 stran textu dle Směrnice děkana č. 7/2015 - Zásady pro vypracování diplomové, bakalářské práce a Interní předpisy pro vypracování bakalářské (diplomové) práce pro obor Městské stavitelství a inženýrství".

Seznam doporučené odborné literatury:

- [1] KOUDELA, V., KUDA, F.: Problematika provozních řádů budov jako součásti FM, in sborník přednášek ze 4. konference se zahraniční účastí Facility management 2006, str. 63-66, STSP a Stavebná fakulta STU Bratislava, 2006, ISBN 80-89216-09-9
- [2] ŠRYTR Petr a kol.: Městské inženýrství (1), Academia Praha 1998, ISBN 80-200-0663-X
- [3] PROSKE, Zbyněk a Petr ŠRYTR. Programová obnova technické infrastruktury. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2012, 94 s. ISBN 978-80-7431-113-0.
- [4] Kuda, F. a Beránková, E. Facility management v technické správě a údržbě budov. 2012.978-80-7431-114-7.
- [5] Kupilík, Václav; Matějka, Vladimír. DOS M 06.02, PŘEVZETÍ A PROVOZOVÁNÍ STAVEB PŘI REALIZACI PROJEKTŮ SPOJENÝCH S VÝSTAVBOU; 2. vydání, 2010; doporučený standard metodický;
- [6] Matějka, Vladimír; Mokřý, Jan; Randulka, Petr; Lacko, Branislav; Ficek, Pavel., V. DOS M 15.01, MANAGEMENT REALIZACE PROJEKTŮ SPOJENÝCH S VÝSTAVBOU; 1. vydání, 2008; doporučený standard metodický;
- [7] Bradáč, Albert a Fiala, Josef. 2006. Rádce majitele nemovitosti. Praha 1 : Linde Praha, a.s., 2006. ISBN 80-7201-582-6.

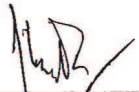
Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.**

Datum zadání: 31.10.2015

Datum odevzdání: 02.05.2016



  
\_\_\_\_\_  
doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.  
vedoucí katedry

  
\_\_\_\_\_  
prof. Ing. Radim Čajka, CSc.  
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci včetně příloh vypracoval samostatně pod vedením doc. Ing. et Ing. Františka Kudy, CSc. a uvedl jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě .....

.....  
Marek Janotka

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.

- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3).

- Souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.

- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.

- bylo sjednáno, že užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

- beru na vědomí, že odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., O vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě .....

.....

Marek Janotka

Rád bych poděkoval doc. Ing. et Ing. Františku Kudovi, CSc. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích. Mé poděkování patří též Ing. Heleně Starkové za spolupráci při tvorbě praktické části.

## **Anotace**

Janotka, M.: Zákonné povinnosti správy majetku. Ostrava, VŠB - Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, Katedra městského inženýrství, 2016, Bakalářská práce, vedoucí: doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc., 40 stran

Cílem této bakalářské práce je vytvořit přehled zákonných povinností správce majetku v rámci životního cyklu stavby. Teoretická část bakalářské práce se zabývá zpracováním teorie týkající se obecně správy majetku. Rozdělení činností spojených s výkonem správy majetku ve vztahu k různým druhům staveb. V další části jsou zmíněny základní požadavky na stavby s příslušnou legislativou a jednotlivé zákonné povinnosti které z těchto požadavků taktéž vycházejí. Praktická část bakalářské práce je vytvoření přehledové tabulky o jednotlivých zákonných povinností, které musí být v rámci správy objektu plněny.

## **Klíčová slova**

Základní požadavky na stavby, zákonné povinnosti správce majetku, majetek, údržba a péče o majetek

## **Annotation**

Janotka, M.: Legal obligations of property manager. Ostrava, VSB-Technical University of Ostrava, Faculty of Civil Engineering, Department of Urban Engineering, 2015, Thesis, head: doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc., 40 pages

The aim of this thesis is to create an overview of legal obligations of property manager within the life cycle of the building. The theoretical part deals with processing theory on general asset management. Distribution of activities associated with facility management in relation to different types of buildings. In the next part are mentioned basic requirements for construction with the relevant legislation and the different legal obligations that are based on these requirements. The practical part is the development of a scoreboard of various statutory obligations which must be met within the administration object of individual responsibility.

## **Keywords**

Basic requirements for construction, legal obligations of property manager, property maintenance and property care

## Seznam zkratek

ČIŽP	česká inspekce životního prostředí
ČSN	česká technická norma
DPH	daň z přidané hodnoty
DSPS	dokumentace skutečného provedení stavby
EIA	environmental impact assessment (vyhodnocení vlivů na životní prostředí)
FM	facility management
HZS	hasičský záchranný sbor
KHS	krajská hygienická stanice
MMR	ministerstvo pro místní rozvoj
MZ	ministerstvo zdravotnictví
PENB	průkaz energetické náročnosti budovy
PTIS	provozně technické informační systémy
RD	rodinný dům
ŘSD ČR	ředitelství silnic a dálnic České Republiky
SPD	státní požární dozor
SSTP	system stavebně technické prevence
SÚIP	státní úřad inspekce práce
SZ	stavební zákon
TZB	technické zařízení budovy
ÚNMZ	úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví
ÚÚR	ústav územního rozvoje
VTZ	vyhrazené technické zařízení



# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Druhy majetku a staveb .....</b>	<b>13</b>
2.1	Druhy majetku .....	13
2.2	Druhy staveb .....	15
2.3	Druhy staveb dle vyhlášky č. 268/2009 Sb.....	15
2.4	Druhy staveb z hlediska zákonných povinností správce majetku.....	16
2.4.1	<i>Pozemní stavby</i> .....	16
2.4.2	<i>Podzemní stavby</i> .....	18
2.4.3	<i>Dopravní stavby</i> .....	18
2.4.4	<i>Speciální stavby</i> .....	19
<b>3</b>	<b>Činnosti spojené s výkonem správy majetku .....</b>	<b>20</b>
3.1	Provozní činnosti .....	20
3.2	Technické činnosti .....	20
3.3	Ekonomické činnosti.....	21
3.4	Zadávání veřejných zakázek .....	21
3.5	Právní činnosti .....	21
<b>4</b>	<b>Požadavky na stavby .....</b>	<b>22</b>
4.1	Základní požadavky na stavby.....	22
4.1.1	<i>Mechanická odolnost a stabilita</i> .....	22
4.1.2	<i>Požární bezpečnost</i> .....	22
4.1.3	<i>Hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí</i> .....	23
4.1.4	<i>Bezpečnost při užívání</i> .....	23
4.1.5	<i>Ochrana proti hluku</i> .....	24
4.1.6	<i>Úspora energie a tepelná ochrana</i> .....	24
<b>5</b>	<b>Zákonné povinnosti správce majetku .....</b>	<b>26</b>
5.2	Zákonné povinnosti technické a provozní .....	26

5.3	Zákonné povinnosti ekonomické .....	28
5.4	Zákonné povinnosti právní .....	29
5.5	Zákonné povinnosti veřejných zakázek dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.....	30
<b>6</b>	<b>Apartmánový dům Landek.....</b>	<b>32</b>
6.1	Identifikační údaje budovy .....	32
6.2	Technické údaje budovy .....	33
6.2.1	<i>Technické vybavení budovy.....</i>	33
6.3	Prováděné povinnosti.....	34
<b>7</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Bibliografické citace.....</b>	<b>37</b>
	Seznam tabulek .....	40
	Seznam obrázků .....	40

# 1 Úvod

Příprava a realizace stavby je velice dlouhý a nákladný proces v rámci životního cyklu stavby. Mnoho lidí si však myslí, že veškeré starosti končí postavením a zkolaudováním budovy k určitému účelu. Tato představa je naprosto mylná. Pokud se podíváme na graf nákladů v rámci životního cyklu uvidíme, jak velkou část nákladů představuje příprava a realizace stavby, a jakou část představuje správa budovy, opravy, rekonstrukce apod., jedná se o mnohonásobně větší sumy. Tuto skutečnost je třeba si uvědomit a věnovat jí tak náležitou pozornost. Správa veškerého druhu majetku nejen jako evidence pro vlastníka, ale také průběžné informace o technickém stavu majetku napomáhá majitelům a správcům majetku v lepší orientaci o životnosti určitých částí a k následné kvalitnější správě. Facility management jako takový pojednává o velice široké disciplíně. Avšak české zákonodárství se správě majetku věnuje zatím víceméně okrajově. Snad se v budoucnu dočkáme větší pozornosti a nebude se jednat pouze o jakousi samozřejmost v rámci zachování technického stavu tak, aby neohrožoval zdraví, či dokonce životy lidí, ale taky proto aby se kvalitní správou prodlužovala životnost stavebních objektů a snižovaly náklady na rekonstrukce a nutné zásahy do nich.

Zákonných povinností správce majetku či majitele stavby je celá řada. Tato bakalářská práce je rozdělí obecně na všechny typy staveb a dále pak konkrétně na budovu apartmánového domu Landek. Zákonné povinnosti technického charakteru vycházejí ze základních požadavků na stavby, které jsou uvedeny ve stavebním zákoně. Základním požadavkem je ochrana osob a životního prostředí, tzn. udržování budovy v takovém stavu, aby neohrožovala zdraví osob a zvířat, a byla šetrná k životnímu prostředí. Patří zde mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, hygiena a další. Převedením na zákonné povinnosti majitele nemovitosti se získá přehled převážně stavebně technické rázu, ze kterého pak vycházejí povinnosti správců obstarávat např. kontrolu technických zařízení umístěných v objektu, či zajišťovat pravidelný úklid tak, aby byly splněny náležitosti dané hygienickými požadavky. Tuto nemalou technickou část pak doprovázejí různé další druhy povinností ekonomické a právní oblasti. Ke sledování těchto povinností napomáhají nejrůznější softwary, které upozorňují např. na nutné provedení revize technického zařízení, čímž je zajištěna větší šance dodržování stanovených termínů,

a facility manager je tak schopný efektivněji reagovat na blížící se povinnosti, které musí být ve stanovených termínech provedeny.

## 2 Druhy majetku a staveb

### 2.1 Druhy majetku

Jak už název této práce napovídá, jedná se o zákonné povinnosti majetku. Proto je nutné se o majetku a jeho rozdělení zmínit alespoň okrajově, aby bylo zřejmé k jaké úrovni či k jakému druhu majetku se tato práce vztahuje. Péče o majetek je důležitá v rámci udržitelného rozvoje. Zákonné povinnosti do jisté míry napomáhají v prodlužování životnosti majetku a mohou dokonce chránit zdraví i životy lidí před nebezpečnými dopady špatné funkce daného majetku. Rozdělení majetku závisí na jeho hodnotě a délce životnosti.

Dlouhodobý majetek – se vyznačuje dlouhodobou životností. Podle platných předpisů je to doba delší než 1 rok, dlouhodobý majetek se člení: [4]

1. Dlouhodobý nehmotný majetek
2. Dlouhodobý hmotný majetek
3. Dlouhodobý finanční majetek

Pro účely této bakalářské práce postačí rozdělení dlouhodobého hmotného majetku. Dlouhodobý hmotný majetek se tedy dále dělí na hmotný nemovitý majetek a hmotný movitý majetek.

Dlouhodobý hmotný nemovitý majetek:

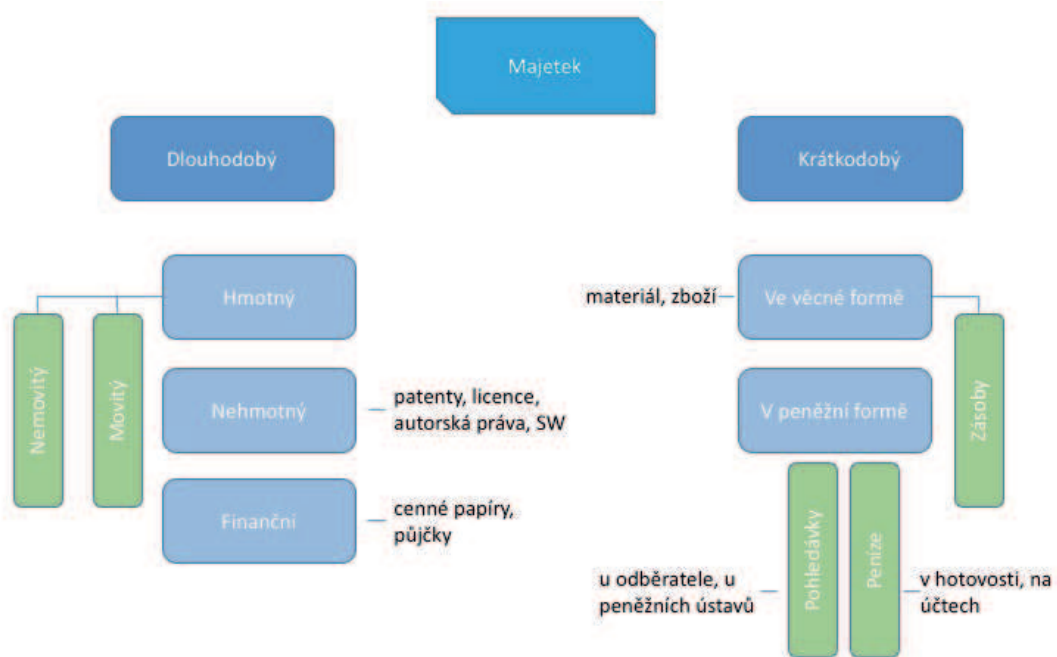
Mezi tento majetek se zařazují především pozemky a budovy.

- a. Pozemky bez ohledu na výši ocenění
- b. Stavby bez ohledu na výši ocenění a dobu použitelnosti – jedná se zejména o:
  1. Stavby včetně budov, vodní díla a další stavební díla podle zvláštních právních předpisů,
  2. Byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního právního předpisu.
- c. Technické zhodnocení
  1. Nástavby
  2. Přístavby
  3. Stavební úpravy

4. Rekonstrukce
5. Modernizace majetku

Dlouhodobý hmotný movitý majetek:

1. Stroje
2. Výrobní zařízení
3. Dopravní prostředky, [4]



Obr. 1 Rozdělení majetku, zdroj [4]



Obr. 2 Dělení dlouhodobého majetku, zdroj [4]

## 2.2 Druhy staveb

Správa majetku se liší u každého druhu stavby. Je zřejmé, že správa rodinného domu jakožto objektu pro bydlení je naprosto rozdílná např. od správy dopravní stavby mostu. S různými druhy staveb se také liší požadavky a nařízení na tyto objekty. Obecně však pro všechny typy staveb platí základní požadavky dané SZ.

## 2.3 Druhy staveb dle vyhlášky č. 268/2009 Sb.

- a) budova nadzemní včetně její podzemní části, navenek uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
- b) stavba se shromažďovacím prostorem, v této stavbě je prostor, který je určen pro shromažďování osob a je určena ke kulturním, sportovním a podobným účelům,
- c) stavba pro obchod, je to stavba obsahující prodejní plochu
  1. do 2000 m<sup>2</sup>
  2. nad 2000 m<sup>2</sup>
- d) ubytovací jednotka
  1. jednotlivý pokoj, nebo více místností, které technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky přechodného ubytování a jsou k tomuto účelu určeny
  2. dále pak ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb pro trvalé bydlení
- e) stavba pro výrobu a skladování (průmyslová, řemeslná či jiná výroba),
- f) stavba pro zemědělství
  1. stavba pro hospodářská zvířata, jde o zvířata k chovu, výkrmu, práci a dalším hospodářským účelům,
  2. doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba pro skladování a dosoušení sena a slámy, stavba pro skladování hnoje, močůvky apod.
  3. stavba pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby,
  4. stavba pro skladování minerálních hnojiv,

5. stavba pro skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin
  6. příruční sklad, jde o část stavby či místnosti určenou ke skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin,
- g) byt, byt je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, která svým vybavením a technickým uspořádáním splňuje požadavky na trvalé bydlení,
- h) místnost prostorově uzavřená, je vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami,
- i) obytná místnost je část bytu která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb. a je určena k trvalému bydlení (splňuje zejména minimální obsah podlahové plochy jednotlivých místností jako je kuchyň, obytná místnost atd.),
- j) pobytová místnost je místnost, která splňuje požadavky ke zdržování osob
- k) havarijní jímka – jímka, záchytná vana nebo nádrž, určená k zadržení závadných látek, uniklých nebo vypuštěných při havarijních stavech z nádrží. [20]

## **2.4 Druhy staveb z hlediska zákonných povinností správce majetku**

Požadavky a zákonné povinnosti týkající se správy budovy se liší více či méně podle druhu objektu. Obecně se dá říci, že povinnosti vycházejí z jednotlivých zařízení, která se v objektu nachází. Zajištění funkčnosti a bezporuchovosti těchto zařízení je obvykle jednou ze základních povinností. Čím více může stavba ohrozit životy lidí či zvířat, nebo taktéž čím větší je negativní dopad na životní prostředí, tím více povinností je třeba obstarat v rámci správy onoho objektu.

### *2.4.1 Pozemní stavby*

Pozemní stavby zahrnují největší část veškerých staveb. Mezi pozemní stavby patří občanské stavby, administrativní budovy, bytové domy, rodinné domy či mnoho dalších pozemních staveb. Jak už bylo zmíněno výše povinnosti týkající se správy nemovitosti jsou především založeny na tom, do jaké míry může být stavba nebezpečná např. obsahuje



prostory, kde se shromažďuje velký počet osob, různé nebezpečné výrobní prostory apod. Je nesmírně důležité, aby byly povinnosti plněny nejen z hlediska zákonných ustanovení, ale taktéž z důvodu předem zmíněné ochrany osob, jejich bezpečného úniku z objektu v případě požáru, zajištění pravidelné údržby, aby nemohlo dojít k poruše a následnému ohrožení osob a mnoho dalších. V případě velkých pozemních staveb, např. různých výrobních objektů jako jsou haly a továrny, dochází k posouzení dopadu na životní prostředí dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, tzv. studie EIA. Z toho pak samozřejmě plynou různé povinnosti v rámci životního cyklu stavby. Platí, že čím je stavba větší (rozměry, počet lidí), tím více povinností je nutno obstarat. [22]

#### Administrativní budovy

Administrativní budovou je stavební objekt obsahující kanceláře na nejméně 50% své užitkové plochy. Co se týká technicko-provozních zákonných povinností, je potřeba zajistit funkčnost samotného objektu. Mezi tyto povinnosti patří: zajištění TZB, VTZ, prohlídky, revize dle zákona, vývoz odpadu, úklid, PENB, DSPTS, a další. Úklid může být zajišťován lokálně, pokud se jedná o nájemní prostory. A dalšími povinnostmi mohou být různé běžné údržby zvyšující životnost a ochranu osob a majetku. Ekonomicko-právní zákonné povinnosti jsou: daň z nemovitosti, pojištění (doporučené), rozpočet nájmu, povinnost platit za energie, návody k zařízením, evakuační plán (grafický, popisný). Je výhodné si tyto povinnosti sepsat do kategorií zmíněných dále v bakalářské práci pro kontrolu, je tak mnohem menší šance, že nějaká povinnost unikne pozornosti a předejde se tak různým pokutám, či jiným postihům. Vhodné je také vytvoření přehledu nákladů na jednotlivé povinnosti. Tato činnost může být provedena externě (outsourcing) společností zabývající se správou administrativních budov. Tato bakalářská práce může významně přispět např. majitelům laikům při jejich orientaci v dané problematice.

#### Bytové domy

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Pro bytové domy platí podobné povinnosti jako u administrativní budovy, dalo by se říci, že pro většinu pozemních staveb. U bytových domů zajišťuje vlastník bytového domu veškeré revize a prohlídky zařízení, např. výtahů apod. Další zařízení jako jsou plynová zařízení v jednotlivých bytech spadají pod vlastníka bytu, a ten by měl ve vlastním zájmu zajistit prohlídky a revize zařízení, aby byla omezena míra rizika nehod. Samozřejmě tyto povinnosti se mohou lišit podle druhu

vlastnictví, např. družstvo, anebo podle nájemních smluv. To se týká například i úklidu společných prostor. [7], [15]

#### Občanské stavby

Občanské stavby jsou veřejně přístupné stavby a požadavky na ně vycházejí zejména z velkého počtu shromažďovaných lidí v nich. Ať už se jedná o obchodní centra, sportoviště, školy, nemocnice, budovy pro dopravu, pro kulturu, budovy státní správy a další. Nebezpečí v těchto budovách je opravdu velké, stejně tak jako povinnosti, které je nutno provádět. U povinností požární ochrany se vychází zejména z požárního nebezpečí, které se v tomto případě určuje podle počtu shromažďovaných osob. Nejde obecně sepsat povinnosti na všechny druhy občanských staveb, ale je potřeba znát specifikace konkrétních objektů.

#### 2.4.2 Podzemní stavby

Mezi podzemní stavby patří: tunely, kolektory, doly, metra a další. I zde platí, že na všechny druhy podzemních staveb nelze uplatnit zákonné povinnosti obecně. Základní povinnosti vztahující se k pozemním stavbám vycházejí z technologií a použitých zařízení v objektu. V případě podzemních staveb, ve kterých se shromažďují lidé, je potřeba zajistit bezpečnou evakuaci osob při krizových situacích. Evakuační plán, zajištění únikových cest, pomocných zařízení při evakuaci, jako jsou nouzová světla a jiné, je potřeba pravidelně kontrolovat, aby při nehodě nedošlo k poruše těchto pomocných zařízení a nebyla tak ohrožena bezpečnost osob. U tunelů jsou to např. telefonní budky, vzduchotechnika, která zajišťuje odvod kouře při požáru a mnoho dalších. Správa takových druhů staveb je samozřejmě mnohonásobně složitější a většinou je zajišťována celou řadou pracovníků.

#### 2.4.3 Dopravní stavby

Dopravní stavby jsou spravovány ŘSD ČR ředitelstvím silnic a dálnic České Republiky, které je podřízeno Ministerstvu dopravy. Správa takovýchto druhů staveb jako jsou silnice, dálnice, tunely, mosty je náročná především na údržbu, která je zajišťována v rámci krajů či měst. Struktura ŘSD je rozdělena na různé úseky: úsek provozní, výstavby, ekonomický, kontroly kvality staveb, správní. Jsou to tedy povinnosti týkající se bezpečnosti tzn. bezpečnostní prvky na silnicích, osvětlení v tunelech, protiskluzné plochy,

dopravní značení a jiné. Ekonomické povinnosti zahrnují výběr mýtného, dálniční známky či silniční daň. Dopravní stavby jsou stavby s vyšší životností, předpokládaná životnost je mnohonásobně delší než například u RD v desítkách až stovkách let, a proto je opravdu důležité správu těchto staveb provádět kvalitně po celou dobu životnosti stavby. [10]

#### 2.4.4 *Speciální stavby*

Speciální stavby jsou například elektrárny, přehrady, mosty a jiné. U těchto druhů staveb nejde jen o speciální druh a složitost výstavby, ale také o náročnost správy objektu. Jsou to objekty, které jsou více kontrolovány a je nezbytně nutné, aby byly plněny veškeré povinnosti týkající se správy nejen z hlediska případných postihů, ale také k zajištění bezpečnosti osob uvnitř a vně objektu. Případná porucha některých částí stavby by mohla vést ke katastrofě velkých rozměrů. Dá se říci, že veškeré činnosti vztahující se ke správě těchto objektů jsou určitým způsobem povinné, jelikož následky špatného provozu jsou mnohem větší než u ostatních staveb.

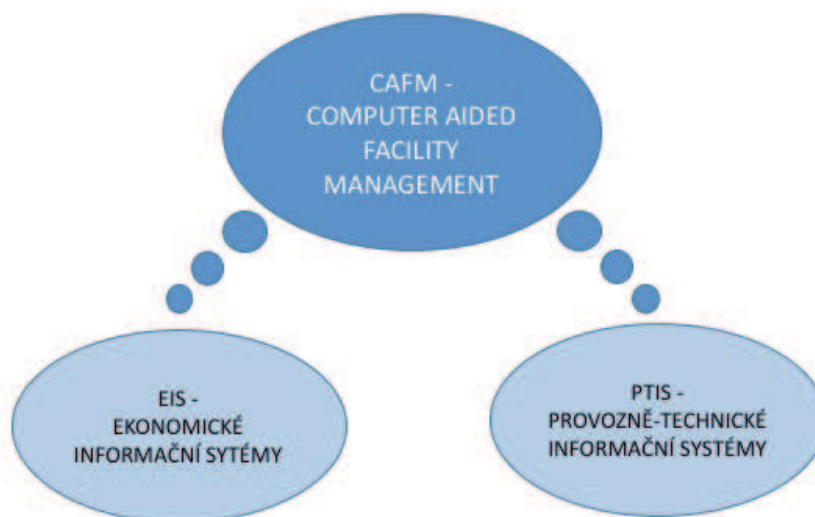
V příloze č. 15 je graficky vyobrazena používaná provozní dokumentace.

### 3 Činnosti spojené s výkonem správy majetku

Činností spojených s výkonem FM je velká řada, sumarizováním a rozdělením do pěti základních kategorií se usnadní pochopení celého posuzovaného okruhu.

#### 3.1 Provozní činnosti

Obecně provozní činnosti týkající se správy majetku zahrnují mnohé evidence, např. evidenci objektů, pokud se jedná o bytový dům i evidenci vlastníků a bytových jednotek a také sledování vlastnictví. Dále pak řízení smluv s dodavateli energií, úklidu vnitřních prostor, zabezpečení objektu a v neposlední řadě také údržby zelených ploch. Jedná se tedy o velice širokou oblast týkající se správy objektu a s tím spojenou administrativu tak, aby všechny provozní činnosti byly v souladu s kvalitou a řádnou evidencí. K zajištění evidence všech zmiňovaných činností a procesů napomáhají provozně–technické informační systémy (PTIS). Provozně-technické a ekonomické systémy jsou zobrazeny na obrázku č. 3. [4], [27]



Obr. 3 Integrace informačních systémů, zdroj[27]

#### 3.2 Technické činnosti

Nemalou částí technické oblasti je administrativa, která se zabývá zejména vedením dokumentace skutečného provedení stavby, dle zákona 183/2006 Sb. Její rozsah pak

stanovuje vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Je třeba zajistit a udržovat stavebně technický stav objektu tak, aby nedocházelo k ohrožení zvířat a osob, a to po dobu celé její existence. [25]

Musí proto docházet k pravidelným prohlídkám a revizím technických zařízení dle příslušných ČSN. Další technické činnosti jsou např. zajištění havarijní služby, zajišťování provádění běžných oprav, periodické hodnocení stavu objektu, díky kterému pak může dojít k vytvoření plánu údržby, oprav a taky k ekonomické náročnosti jednotlivých zásahů. Pokud je objekt nějakým způsobem měněn, je potřeba vždy aktualizovat DSPS. [27]

### **3.3 Ekonomické činnosti**

Ekonomické činnosti zahrnují evidenci nákladů na provoz domu, tedy evidenci faktur od vlastníků inženýrských sítí za jejich dodávané služby. Zde patří např. faktury za elektrickou energii, plyn, vodu (tzv. vodné, stočné), telekomunikace a další. Tyto výdaje se pak za různých podmínek dle jiných právních předpisů mohou zahrnovat do nákladů firmy, čímž dojde ke snížení daňového základu. Ekonomické činnosti představují přehled všech financí přijatých či vydaných. To znamená i vedení účetnictví spojeného se správou budov, daně a taky vymáhání dlužných plateb. [27]

### **3.4 Zadávání veřejných zakázek**

Do této oblasti spadají činnosti týkající se zadávání veřejných zakázek podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 55/2012 Sb., který je změnou původního zákona. V tomto zákonu jsou rozděleny veřejné zakázky a taktéž uvedeny povinnosti, které je nutno plnit ze strany zadavatele či uchazeče, a mnoho dalších nezbytností týkajících se veřejných zakázek. [27]

### **3.5 Právní činnosti**

Tyto činnosti se týkají zákonů vztahujících se na správu majetku a na jejich řádné dodržování, aby při správě objektu nedocházelo k porušování nejrůznějších nařízení. Je to v neposlední řadě také evidence písemností spojených s vlastnictvím objektu, prodejem a nájmem. Do právní oblasti spadá také uzavírání pojistných smluv ke spravovaným nemovitostem. [27]

## 4 Požadavky na stavby

Aby došlo k lepšímu porozumění zákonných povinností správce majetku, je potřeba znát základní požadavky na stavby, které jsou uvedené ve SZ a poté se zaměřit na zákonné povinnosti správce majetku, které z těchto základních požadavků vycházejí. Tyto požadavky jsou uvedeny v §156 zákona č. 183/2006 Sb. A jsou pak dále zkonkretizovány v tzv. interpretačních dokumentech a jednotlivých vyhláškách či zákonech. [25]

### 4.1 Základní požadavky na stavby

#### 4.1.1 *Mechanická odolnost a stabilita*

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- ministerstvo pro místní rozvoj, ústav územního rozvoje.

Tuto oblast pokrývá Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, které vytváří tzv. systém stavebně technické prevence (SSTP). Tento systém se zabývá vadami, kterým je nutné předcházet a navrhuje opatření, aby k různým vadám, jež mohou ohrožovat životy zvířat a lidí, nemuselo docházet. Ústav územního rozvoje (ÚÚR) pak provozuje SSTP a spravuje jeho databázi. [1]

Stavba musí být navržena a postavena podle normy tak, aby zatížení a vlivy prostředí, kterým je stavba vystavena během výstavby a užívání při řádně prováděné běžné údržbě, nemohly způsobit zřícení či destruktivní poškození stavby nebo kterékoliv její části, kmitání konstrukce, poškození provozuschopnosti technických zařízení vlivem deformace a další. [3], [25]

#### 4.1.2 *Požární bezpečnost*

- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně,
- vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb,
- hasičský záchranný sbor ČR, státní požární dozor.

Požární bezpečnost je zajišťována krajským ředitelstvím hasičského záchranného sboru, a to dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Zajištění prevence, kontrolní činnosti, zjišťování příčin požáru spadá pod státní požární dozor (SPD). [18], [19], [23]

Stavba musí být umístěna a navržena tak, aby splňovala technické podmínky požární ochrany na

- a) odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor,
- b) zdroje požární vody a jiného hasiva,
- c) vybavení stavby vyhrazeným požárně bezpečnostním zařízením,
- d) přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku,
- e) zabezpečení stavby či území jednotkami požární ochrany. [18]

#### *4.1.3 Hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí*

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně zdraví,
- česká inspekce životního prostředí, krajská hygienická stanice.

Kontrolním orgánem hygieny a ochrany zdraví je krajská hygienická inspekce, která je podřízena ministerstvu zdravotnictví. Ochrana životního prostředí, dodržování právních předpisů vztahujících se k živ. prostředí, provádění kontrol, podílení se na řešení havárií vztahujících se k životnímu prostředí a mnoho dalších činností jsou pak vykonávány českou inspekcí životního prostředí. [11]

Je nezbytné, aby budova byla postavena tak, aby neohrožovala zdraví či životy osob a zvířat, jejich bezpečnost, aby zajišťovala zdravé životní podmínky pro její uživatele a pro uživatele okolních staveb, neohrožovala životní prostředí a splňovala dané limity uvedené v jiných právních předpisech. [22], [25], [26]

#### *4.1.4 Bezpečnost při užívání*

- zákon č. 309/2006 Sb., zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- státní úřad inspekce práce. [20]

Státní úřad inspekce práce zajišťuje mnoho činností. Jsou to například kontroly v oblasti zaměstnanosti, pracovněprávních vztahů a kontroly v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a další. [13]

Hlavní komunikační prostory obytných místností musí být provedeny tak, aby umožňovaly přepravu předmětů o rozměrech 1950 x 1950 x 800 mm. U staveb, kde je zajišťována zdravotní a sociální péče, to je 1950 x 1950 x 900 mm. Uvedené rozměry se nevztahují na RD a stavby pro rekreaci. Ukázky dokumentace bezpečnosti ochrany zdraví při práci jsou v přílohách č. 10 a 11. [20]

#### 4.1.5 *Ochrana proti hluku*

- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví,
- nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- krajské hygienické stanice, ministerstvo zdravotnictví.

Stavba musí zajišťovat, aby míra hluku a vibrací, které působí na osoby a zvířata ve stavbách a na sousedních pozemcích, byly takové, aby neohrožovaly jejich zdraví a zaručovaly řádný noční klid. [20], [25], [26]

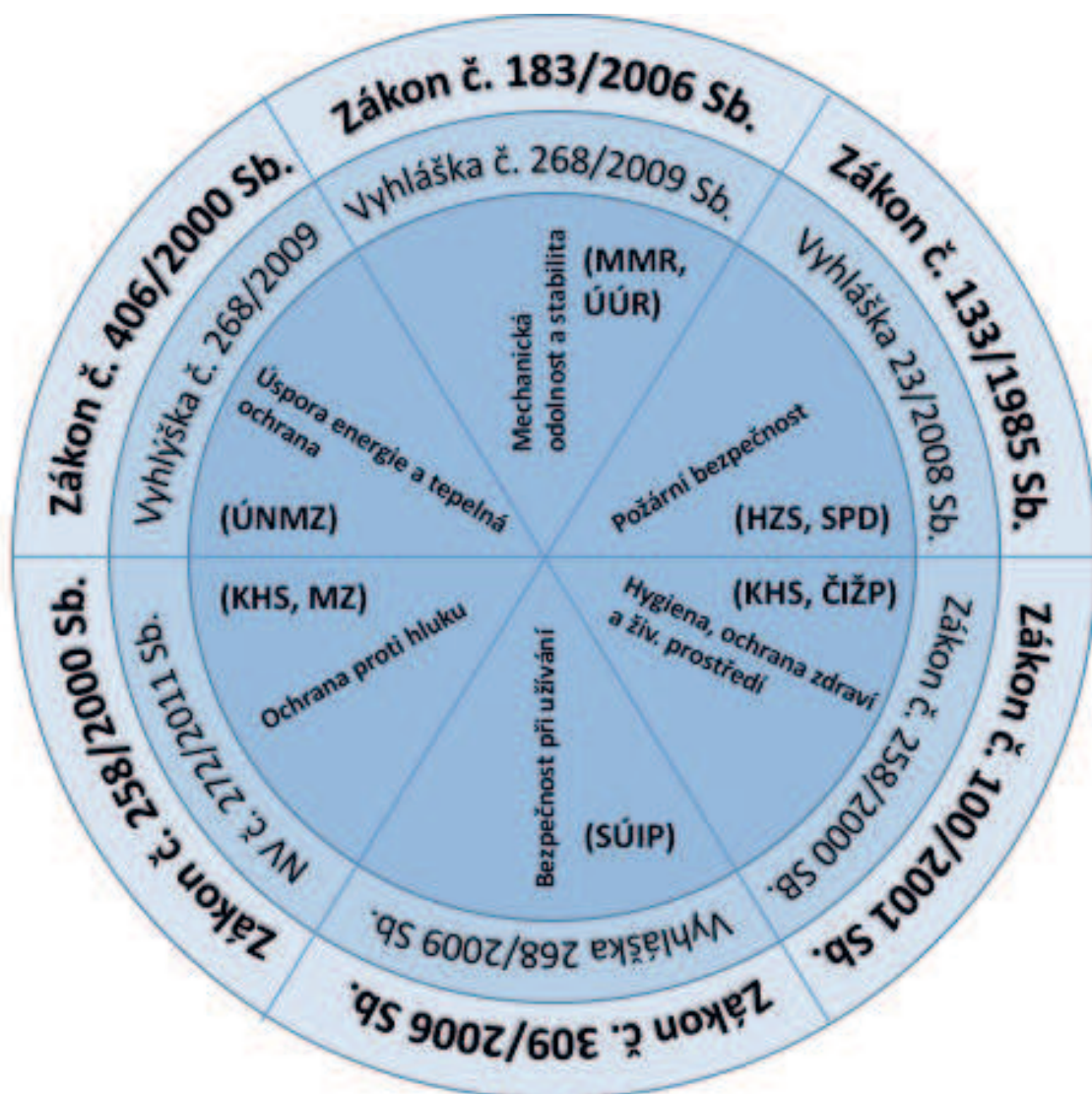
#### 4.1.6 *Úspora energie a tepelná ochrana*

- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví. [20]

Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví se skládá z několika odborů. Je to odbor technické normalizace, metrologie, státního zkušebnictví, mezinárodních vztahů a odbor ekonomiky a hospodářské správy. Požadavek spadá z větší části do odboru technické normalizace. Úřad zajišťuje vydávání a řádnou distribuci českých technických norem. [17]

Budovy musí být navrženy a provedeny tak, aby spotřeba energie byla co nejnižší. Návrh musí být samozřejmě proveden s ohledem na klimatické podmínky dané lokality. [20], [25]





Obr. 4 Základní požadavky na stavby, zdroj [2], [11], [17], [20], [25]

Zkratky obr. č. 4:

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

## 5 Zákonné povinnosti správce majetku

Jak už bylo v předchozích odstavcích zmíněno, zákonné povinnosti vycházejí z jednotlivých požadavků na stavby, protože pokud by jednotlivé povinnosti nebyly plněny, mohlo by z největší pravděpodobností dojít k nesplnění požadavků na stavby, a tedy i porušení zákona. V úvodu této práce byly rozděleny činnosti související s výkonem FM do pěti kategorií což je rozdělení, které je možné uplatnit i u zákonných povinností. Každá oblast je natolik obsáhlá, že by na ně mohla být zpracována samostatná bakalářská práce. Tato bakalářská práce se však věnuje činnostem převážně obecně, a proto může dojít k tomu, že některá z povinností nemusí být v této práci uvedena, a to právě z důvodu obsahové náročnosti jednotlivých oblastí. [6]

### 5.2 Zákonné povinnosti technické a provozní

Zákonných povinností technického rázu týkajících se zejména provozu je nepřeberné množství. Jsou to povinnosti týkající se hygieny. To znamená zajištění čistoty a tepelné pohody pro osoby v budově. Jedná se například o úklid prachu, čištění osvětlení, u kterého by mělo docházet k pravidelnému měření osvětlenosti luxmetrem, malování, mytí oken. Intervaly provádění těchto zmíněných povinností jsou různé podle druhu budovy či místnosti. Musí také docházet k pravidelné údržbě objektu tak, aby nedocházelo ke zraňování osob či zvířat. Zajištění padajícího sněhu ze střešních ploch v zimním období, čištění okapů, údržba komunikací v objektu a v neposlední řadě také údržba zeleně a kosení trávy. Zajištění požární bezpečnosti je jedním ze základních požadavků na stavby. Ať už se jedná o samotné revize a prohlídky zařízení požární ochrany jako jsou požární klapky, hydranty, EPS, hasící přístroje, ale také zajištění únikových cest a jejich řádné značení, evakuační plán, požární řad a řádné vedení požární knihy, vedou především k prevenci před nebezpečnými situacemi, které mohou nastat. Průkaz energetické náročnosti budovy je dnes povinnou součástí dokumentace. Při prodeji budovy je povinností prodejce tento průkaz předložit a musí být dokonce uveden i v inzerci při prodeji. Jeho platnost je 10 let a kontrolu provádí státní energetická inspekce spadající pod Ministerstvo průmyslu a obchodu. Největší a pravděpodobně i nejdůležitější částí technických povinností jsou revize a prohlídky technických zařízení (TZB, VTZ). Těmto zařízením je potřeba věnovat zvýšenou pozornost, jelikož špatnou funkcí těchto zařízení by

mohlo dojít k nehodám a újmám na zdraví. Jsou to: elektrická zařízení, zařízení požární bezpečnosti, zdvihací zařízení, plynová zařízení, tlaková zařízení, spalínové cesty a kotelny. Přehled revizí a prohlídek zařízení je uveden v tabulce revizní zprávy a protokoly o zkouškách technických zařízení. Některé z povinných dokumentací požární ochrany jsou uvedeny v přílohách č. 4, 5, 6, 7 této bakalářské práce. [3], [7], [12]

Tab. 1 Provozně technické zákonné povinnosti, zdroj [16], [20], [25]

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	268/2009Sb.
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, malování	faktury od 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	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				

Tab. 2 Revizní zprávy a protokoly o zkouškách technických zařízení, zdroj [16]

Revizní zprávy 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
nizkotlaké 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

### 5.3 Zákonné povinnosti ekonomické

Ekonomické povinnosti zahrnují náklady na pojištění osob či majetku, odvody zdravotní, sociální a zákonné, dále daně, především tedy daň z nemovitosti a daň z příjmu u společností, které jsou plátcí DPH i daň z přidané hodnoty. Dále by mělo docházet k evidenci majetku jak dlouhodobého tak krátkodobého v podobě kupních smluv či faktur,

aby se náklady na tento majetek mohly zařazovat do nákladu společnosti či provádět daňové odpisy. Pokud se jedná o společnost, která má zaměstnance, jednou z povinností je vyplácení mezd. Pokud společnost produkuje výrobek, který musí splňovat určitá nařízení a bezpečnostní opatření je nutné přikládat prohlášení o shodě. Tento dokument dokladuje, že výrobce správně posoudil shodu výrobku s požadavky příslušných nařízení vlády a je nutný při uvedení výrobku na trh. Toto prohlášení by měl majitel evidovat i u výrobků, které on nabyt. [8]

#### **5.4 Zákonné povinnosti právní**

Právní povinnosti se týkají dodržování termínu kontrol a revizí technických zařízení. Při nedodržení termínu by mohlo dojít k různým postihům a pokutám. Vedení dokumentace ke všem výše zmíněným povinnostem. Revizní zprávy, deníky, kupní smlouvy, kolaudační protokol, provozní řady, manuály k zařízením, vedení DSPPS, PENB, prohlášení o shodě (CE), faktury a další. Část průkazu energetické náročnosti budovy je uveden v příloze č. 3, provozní řád pak v příloze č. 9. [25], [21]

Tab. 3 Ekonomické a právní zákonné povinnosti, zdroj [8]

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.
	záonné		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.

### 5.5 Zákonné povinnosti veřejných zakázek dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů

Zákonné povinnosti týkající se veřejných zakázek se liší podle druhu a zadání veřejné zakázky. Obecně se však jedná o profesní povinnosti, kdy zájemce dokládá čestné prohlášení, jednatelé společnosti dokládají výpisem z rejstříku trestů, že nebyli trestně stíháni, že firma není v insolvenční, a v neposlední řadě výpis z živnostenského rejstříku. Zadavatel může požadovat kvalifikační předpoklady, což znamená, že je potřeba doložit

např. kopie diplomů osob, které budou na zakázce pracovat, nebo i profesní životopisy a další. Povinnost doložit finanční způsobilost k provedení zakázky. Pojistné informace o tom, jaké má uchazeč uzavřené pojistky na zhotovování staveb, v jaké výši a příslušné platnosti jednotlivých pojistek. Co se týče technických předpokladů, uchazeč musí doložit seznam staveb podobného charakteru, které postavil za uplynulých pět let (podle zadání i v určité finanční výši, např. stavby za 20 mil. bez DPH). Povinnosti, které uchazeče o veřejnou zakázku čekají, je opravdu mnoho a zpravidla jsou všechny uvedeny v zadávací dokumentaci veřejné zakázky. [24]

Tab. 4 Povinnosti veřejných zakázek, zdroj [24]

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	právníkové 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.

## 6 Apartmánový dům Landek

Výše v práci už byla několikrát zmíněna složitost vytvoření zákonných povinností obecně na různé druhy staveb. Apartmánový dům Landek je multifunkční budova obsahující privátní či občanskou vybavenost jako jsou restaurace, byty, wellness, hotel, klinika a další. U takto rozsáhlého objektu je téměř nemožné stanovit veškeré povinnosti v rámci nabízených služeb. Apartmánový dům Landek je z větší části spravován firmou AD LANDEK 2011 s.r.o. a celou řadou pracovníků, kteří zajišťují bezporuchový chod budovy a veškeré náležitosti dané zákonem. Jelikož se jedná o multifunkční budovu je povinností opravdu mnoho a taktéž i různých technických zařízení, které je potřeba sledovat a zajišťovat jejich bezporuchovost. V příloze č. 2 jsou uvedena vlastnictví, vymezené jednotky a jiné informace o stavbě.

### 6.1 Identifikační údaje budovy

Tab. 5 Identifikační údaje budovy

Identifikační údaje budovy	
Adresa budovy (místo, ulice, číslo, PSČ):	Apartmánový dům LANDEK U Nemocnice 837 725 29
Účel budovy:	aparmíny k dlouhodobému pronájmu, hotel, restaurace,
Kód obce:	554821
Kód katastrálního území:	720470 Petřkovice u Ostravy
Parcelní číslo:	226
Vlastník nebo společenství vlastníků, popř. stavebník:	AD LANDEK 2011 s.r.o.
Adresa:	AD LANDEK U Nemocnice 837/2 725 29 Ostrava -
Provozovatel, popř. budoucí provozovatel:	AD Landek 2011 s.r.o.
Adresa:	AD LANDEK U Nemocnice 837/2 725 29 Ostrava -
<input type="checkbox"/> Nová budova	<input checked="" type="checkbox"/> Změna stávající budovy
<input type="checkbox"/> Umístění na veřejném místě podle § 6a, odst. 6 zákona 406/2000 Sb.	



## 6.2 Technické údaje budovy

Budova apartmánového domu je velice rozsáhlá s celkovou podlahovou plochou 8 544 m<sup>2</sup>. Jedná se o devíti podlažní objekt se suterénem a celkové architektonické řešení je poměrně neobvyklé. Zázemí pro služby a technická zařízení se nacházejí v podzemním podlaží. V 1. NP je recepce, restaurace, wellness, bazén, fyzioterapie, sauna a další služby. Na úrovni 1. NP jsou také garáže. Administrativní část, pečovatelská služba, ordinace a denní místnost pro seniory se nachází v 2. NP. V dalších podlažích jsou pak umístěny byty, celkem 76 bytových jednotek. Konstrukce budovy je železobetonový monolitický skelet se ztužujícími jádry. Stropní konstrukce jsou železobetonové monolitické. Obvodový plášť je vyzdívaný keramickými tvárnici POROTHERM a zateplený kontaktním zateplovacím systémem za použití minerální vlny o tloušťce 140 mm. Střecha objektu je jednoplášťová s běžným uspořádáním vrstev. Převíslé konstrukce teras jsou pochůzí s nášlapnou vrstvou betonových dlaždic. Otvory jsou plastové a hliníkové s izolačním dvojsklem.

### 6.2.1 Technické vybavení budovy

#### Ústřední vytápění

Objekt je vytápěn za použití deseti tepelných čerpadel. Šest čerpadel je typu země – voda a čtyři čerpadla pak vzduch – voda, teplo je šířeno otopnými tělesy a částečně taky podlahovým vytápěním. Převažující typ otopné soustavy v objektu je teplovodní, uzavřená s nuceným oběhem.

#### Vzduchotechnika

Vzduchotechnické zařízení zajišťuje umělé větrání a chlazení vybraných částí společných prostor a provozního zázemí 1. PP, 1. NP a 2. NP. Toto zařízení je centrální, umístěno ve strojovně vzduchotechniky, venkovní jednotky chlazení je umístěno na střeše. V bytové části je navrženo pouze podtlakové odvětrání sociálních zařízení a digestoří v kuchyňských koutech.

#### Zdravotechnika – vodovod, kanalizace

Voda je dopravována přes místní vodovodní síť a splaškové vody pak odváděny do kanalizační sítě. Provedení zdravotnických zařízení je standardní, zajišťuje běžný

provoz bytů a vybavenosti. Plyn je přiváděn z místní trasy plynovodu, potřebný pro provoz kotle v kotelně.

Elektroinstalace – silnoproud

Trafostanice umístěná v 1.PP je zdrojem elektrické energie. Náhradním zdrojem energie je dieselaagregát a UPS umístěných taktéž v 1. PP. Dále je v budově navržen slaboproudý systém zahrnující elektrický zabezpečovací systém, elektrický vratný (EV), společnou televizní anténu (STA), televizní dohlížecí systém (CCTV), místní rozhlas, audiovizuální techniku pro přednáškový sál, strukturovanou kabeláž.

Technická zařízení v objektu

Technických zařízení v objektu je celá řada. Ať už se jedná o vzduchotechnické jednotky pro zajištění odvodu a přívodu vzduchu. Dále výtahy, v objektu jsou navrženy tři výtahy, a to dva evakuační a jeden nákladní pro zásobování služeb. Další zařízení jsou: tepelná čerpadla, tlakové nádoby, střešní ventilátory, protipožární dveře (PBZ), požární ucpávky, požární klapky, plynové kotle, nouzové osvětlení, hromosvody, hydranty, přenosné hasicí přístroje a mnoho dalších. Tyto zařízení a přístroje je potřeba kontrolovat v rámci správy dle dané legislativy. V příloze č. 13 je uveden částečný náhled technických zařízení v objektu.

### **6.3 Prováděné povinnosti**

Provádění jednotlivých zákonných povinností v rámci správy objektu AD Landek vyžaduje celou řadu pracovníků, kteří se dennodenně věnují jak údržbě, tak všem ostatním nutnostem jako je např. zajišťování revizí kontrol a prohlídek technických zařízení. Pro přehlednost lhůt kontrol a revizí mají pracovníci vypracovaný harmonogram, který významně napomáhá v orientaci. Prováděné povinnosti jsou aplikovány z teoretické části do tabulky konkrétně na budovu apartmánového domu Landek. Jelikož se jedná o poměrně mladou stavbu (2010), většina dokumentace je dostupná a postupně aktualizována dle platné legislativy.

V objektu se nachází mnoho služeb, které vyžadují speciální pozornost. Jedná se především o bazén, wellness, saunu, kliniku, které jsou náročné především na hygienu a na technologické vybavení. Přehled jednotlivých povinností je uveden v příloze č. 1.

## 7 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo zpracování přehledu zákonných povinností správy, užívání, údržby a péče o majetek převzatý od zhotovitele. Při zpracování docházelo k seznámení se s problematikou zákonných povinností, která může významně přispět i laikům k porozumění dané problematice a být nápomocnou při správě jejich nemovitostí. Je potřeba si uvědomit, že zákonné povinnosti jsou nastaveny tak, aby pomáhaly správcům v jejich kvalitnější správě, aby nemohly být ohroženy životy lidí či zvířat a taktéž, aby byl dopad na životní prostředí co nejmenší. Z textu výše vyplývá, že zákonné povinnosti vycházejí z velké části ze základních požadavků na stavby, které jsou uvedeny ve stavebním zákonu a taktéž z jednotlivých technických a technologických vybavení dané budovy. Rozdělení povinností na čtyři základní kategorie eventuálně pět (včetně zadávání veřejných zakázek) je stěžejní a velice napomáhá v orientaci při správě majetku. Jak už bylo uvedeno, každá z těchto kategorií je sama o sobě velmi obsáhlá. Tato bakalářská práce tím, že se každé kategorii věnuje okrajově, umožňuje získat ucelený pohled na problematiku zákonných povinností správce majetku, čímž může být přínosem i pro občany laiky, pro které je zatím toto téma poněkud vzdálené. V teoretické části bakalářské práce jsou pro lepší orientaci zpracované tabulky, ve kterých v rámci zjednodušení došlo k rozdělení pouze do dvou kategorií, a to také hlavně proto, že kategorie technicko-provozní v praxi spolu úzce souvisí, stejně jako kategorie ekonomicko-právní. To však neznamená, že tyto dvě kategorie lze v praxi uplatnit zcela samostatně. Ba naopak, i tyto obě oblasti se doplňují a s uplatněním pouze jedné z nich nelze správu majetku řádně naplňovat. Je nutno si uvědomit, že povinnosti jako např. revize a zkoušky technických zařízení budovy je potřeba určitým způsobem dokazovat, a to pomocí celé řady dokumentů, jejíž podoba je popsána v různých zákonech a vyhláškách. Některé části povinně vedené dokumentace se zpracovává jednorázově (v závislosti na aktuálních předpisech), některé je zase naopak potřeba aktualizovat.

U praktické části bakalářské práce byly získané znalosti aplikovány na konkrétní budovu, a to apartmánovém domu Landek. Jelikož se jedná o poměrně rozsáhlou stavbu, bylo velice obtížné stanovit veškeré zákonné povinnosti týkající se správy. Došlo k vynechání jedné z nejobsáhlejších částí zákonných povinností a to z důvodu velkého počtu technických a vyhrazených technických zařízení, které se v objektu nachází.

Zákonných povinností, které musí majitel nebo správce v rámci životního cyklu obstarat je opravdu mnoho, proto je vhodné využít různé pomocné aplikace, které výrazně napomohou ve sledování termínů jednotlivých povinností.

Povinnosti, které jsou popisovány v této bakalářské práci, se mnohdy prolínají s ostatními povinnostmi, které však nejsou dány zákonem, ale pro správce objektu povinnostmi jsou. Jedná se např. o kontrolu elektronické zabezpečovací signalizace. Toto zařízení je dobrovolným prvkem zabezpečení objektu, ale v případě jeho instalace vyplývá majiteli povinnost revize, o které se zákon zmiňuje jako o revizi elektrického zařízení. Podobnou takto „nepovinnou“ povinností je např. pojištění majetku. Dobrovolným sjednáním takovéto pojistné smlouvy pak ovšem majiteli vyplývá povinnost řádně platit pojistné částky.

Zákonné povinnosti mohou být majiteli majetku chápány jako „strašák“, který obírá majitele o čas i peníze. Ovšem respektováním a dodržováním těchto zákonných povinností dochází k ochraně nejen majetku, ale i k ochraně jejich majitelů a uživatelů.

## 8 Bibliografické citace

- [1] ČR, M. P. M. R. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. In: ÚŘADU, O. S. *Metodika SSTP* [online]. 2014 [cit. 2015-Prosinec-12]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/eadeeda0-e3bd-4ad3-a88c-90cc252d0a9b/MethodikaSSTP\\_final-03-02-2014.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/eadeeda0-e3bd-4ad3-a88c-90cc252d0a9b/MethodikaSSTP_final-03-02-2014.pdf)
- [2] Hasičský záchranný sbor ČR. *Výkon státního požárního dozoru* [online]. [cit. 2015-Listopad-28]. Dostupné z: <http://www.hzscr.cz/clanek/vykon-statniho-pozarniho-dozeru-702198.aspx>
- [3] KUDA, F. a E. BERÁNKOVÁ. *Facility management v technické správě a údržbě budov*. Praha: Professional Publishing, 2012, 266 s. ISBN 978-807-4311-147.
- [4] KUDA, F. a P. SVOBODOVÁ. *Základy správy majetku..* Ostrava: VŠB - TU Ostrava, 2012, 218 s.. ISBN 978-80-248-2821-3.
- [5] KUDA, F. E. BERÁNKOVÁ a P. SOUKUP. *Facility management v kostce: pro profesionály i laiky*. Olomouc: Form Solution, 2012, 50 s. ISBN 978-80-905257-0-2.
- [6] NOVÁKOVÁ, H. *Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení*. 2. vyd. Praha: BOVA Polygon, 2010, 295 s. ISBN 978-807-4310-225.
- [7] NOVÁKOVÁ, H. *Údržba a správa bytového domu*. Praha: Polygon, 2009, 304 s. ISBN 978-80-7273-151-0.
- [8] Portál pohoda. *Odvody sociálního a zdravotního pojištění ze mzdy* [online]. 22. Červenec. 2015 [cit. 2015-Prosinec-29]. Dostupné z: <http://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/mzdy-a-prace/odvody-zamestnavatele-na-socialnim-a-zdravotnim-po/>
- [9] Revize a kontroly. *Druhy, obsah a vedení dokumentace požární ochrany* [online]. [cit. 2016-Leden-12]. Dostupné z: <http://www.revizekontroly.cz/pozarni-bezpecnost/item/druhy-obsah-a-vedeni-dokumentace-pozarni-ochrany>

- [10] ŘSD ČR. Ředitelství silnic a dálnic ČR. In: *Organizační struktura Ředitelství silnic a dálnic ČR* [online]. [cit. 2016-Březen-07]. Dostupné z: <https://www.rsd.cz/wps/wcm/connect/ab6f086d-375a-4c59-8a49-4e3f61df03db/RSD+organizacni+diagram+02.pdf?MOD=AJPERES&attachment=true&CACHE=NONE&CONTENTCACHE=NONE>
- [11] SIBŘINOVÁ, P. Česká inspekce životního prostředí. *Působnosti* [online]. 2. Prosinec. 2014 [cit. 2015-Listopad-03]. Dostupné z: <http://www.cizp.cz/O-nas/Pusobnosti>
- [12] SOMOROVÁ, V. *Facility management*. Praha: Kamil Mařík - Professional Publishing, 2014, 164 s. ISBN 978-80-7431-141-3.
- [13] Státní úřad inspekce práce. *Důvod a způsob založení povinného subjektu* [online]. [cit. 2015-Prosinec-03]. Dostupné z: [http://www.suip.cz/\\_files/suip-6a9445c4c333f3c50d00ef41ad8cc50a/2\\_duvod-a-%20zpusob\\_11\\_4\\_2012.pdf](http://www.suip.cz/_files/suip-6a9445c4c333f3c50d00ef41ad8cc50a/2_duvod-a-%20zpusob_11_4_2012.pdf)
- [14] Šance pro budovy. *Průkaz na dům* [online]. [cit. 2016-Leden-07]. Dostupné z: [http://www.prukaznadum.cz/assets/files/02\\_infolist\\_kdy.pdf](http://www.prukaznadum.cz/assets/files/02_infolist_kdy.pdf)
- [15] ŠTRUP, O. *Základy facility managementu*. Praha: Kamil Mařík - Professional Publishing, 2014, 156 s. ISBN 978-80-7431-143-7.
- [16] TZB-INFO. *Pravidelné kontroly a revize technických zařízení* [online]. 26. Říjen. 2015 [cit. 2015-Listopad-09]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/revize-a-kontroly/13360-pravidelne-revize-a-kontroly-technickyh-zarizeni-v-bytovych-domech>
- [17] Úřad pro technickou normalizaci a státní zkušebnictví. *Základní činnosti útvarů* [online]. [cit. 2015-Prosinec-15]. Dostupné z: <http://www.unmz.cz/test/zakladni-cinnosti-utvaru-uradu>
- [18] VYHLÁŠKA. *Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.*

- [19] VYHLÁŠKA. *Vyhláška č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů.*
- [20] VYHLÁŠKA. *Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.*
- [21] VYHLÁŠKA. *Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.*
- [22] ZÁKON. *Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.*
- [23] ZÁKON. *Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.*
- [24] ZÁKON. *Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.*
- [25] ZÁKON. *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.*
- [26] ZÁKON. *Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících předpisů.*
- [27] ZLÍNSKÁ PRÁVA. *Správa a údržba nemovitostí* [online]. [cit. 2015-Listopad-23]. Dostupné z: <http://www.zlinskasprava.cz/sprava-udrzba-nemovitosti-zlin.php>

## Seznam tabulek

Tab. 1 Provozně technické zákonné povinnosti, zdroj [16], [20], [25]

Tab. 2 Revizní zprávy a protokoly o zkouškách technických zařízení, zdroj [16]

Tab. 3 Ekonomické a právní zákonné povinnosti, zdroj [8]

Tab. 4 Povinnosti veřejných zakázek, zdroj [24]

Tab. 5 Identifikační údaje budovy

## Seznam obrázků

Obr. 1 Rozdělení majetku, zdroj [4]

Obr. 2 Dělení dlouhodobého majetku, zdroj [4]

Obr. 3 Integrace informačních systémů, zdroj [27]

Obr. 4 Základní požadavky na stavby, zdroj [2], [11], [17], [20], [25]

## Seznam příloh

Příloha č. 1 Přehled zákonných povinností správce AD Landek

Příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 Průkaz energetické náročnosti budovy

Příloha č. 4 Požární poplachové směrnice

Příloha č. 5 Požární řád

Příloha č. 6 Začlenění činnosti

Příloha č. 7 Požární evakuační plán

Příloha č. 8 Nakládání s nebezpečnými chemickými látkami a směsmi

Příloha č. 9 Provozní řád pro ubytovací služby

Příloha č. 10 Hodnocení rizik bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Příloha č. 11 Všeobecné zásady bezpečnosti práce

Příloha č. 12 Používání služebních vozidel

Příloha č. 13 Kontroly a revize technických zařízení

Příloha č. 14 Fotografie objektu AD Landek

Příloha č. 15 Obecný přehled provozní dokumentace