

doc. Ing. František KUDA, CSc.
Ing. Eva WERNEROVÁ, Ph.D.
VŠB-TU Ostrava, Fakulta
stavební, Katedra městského
inženýrství

Povinnosti vlastníka stavby vyplývající z právních předpisů

Obligations of the Property Owner Arising from Legal Regulations

Recenzent
Ing. Jiří Frýba

Řádná péče o majetek představuje soustavnou a plánovanou činnost, jejíž minimum je definováno v právních předpisech. Předmětem příspěvku je klasifikace tohoto povinného minima dle právních předpisů a oblastí správy majetku. V rámci jednoho článku nelze uspokojivě postihnout všechny povinnosti, proto jsou detailněji popsány povinnosti provozně-technické a ostatní zmíněny jen rámcově. Článek si klade za cíl přehledně uvést termíny a lhůty provozně-technických povinností vlastníka stavby ve vazbě na konkrétní právní předpis.

Klíčová slova: revize, právní předpisy, údržba, základní požadavky na stavby

Proper care of property is a systematic and planned activity, the minimum of which is defined in legal regulations. The aim of the paper is to classify this mandatory minimum according to the legal regulations and areas of asset management. It is not possible to satisfactorily cover all the obligations within one article, therefore the operationally-technical obligations are described in more detail, while the others are mentioned only in a general way. The article targets to present in a well-arranged way the terms and deadlines of the operationally-technical obligations of the property owner in relation to a specific legal regulation.

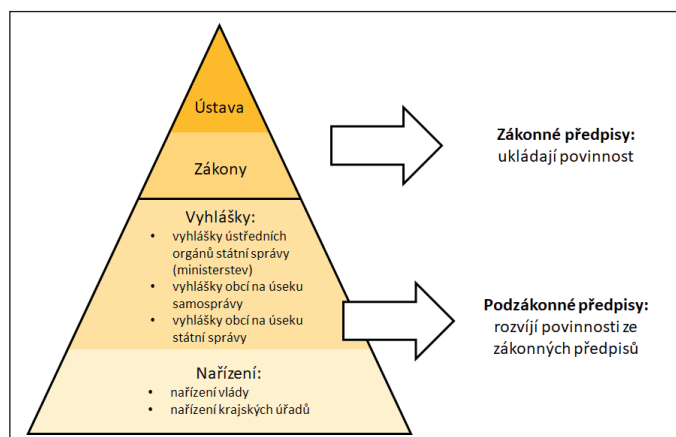
Keywords: revision, legal regulations, maintenance, basic requirements on buildings

ÚVOD

Povinnosti vlastníků stavby jsou specifikovány především v zákoně č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění. Prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu a další právní předpisy pak detailně popisují požadavky vyplývající pro výkon správy a údržby (udržovací práce) především pro vlastníky staveb, ale v přenesené pravomoci i pro správce a poskytovatele služeb facility managementu. Právním předpisům ČR jsou předržena nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU). Rozdělení právních předpisů a jejich významnost znázorňuje obr. 1.

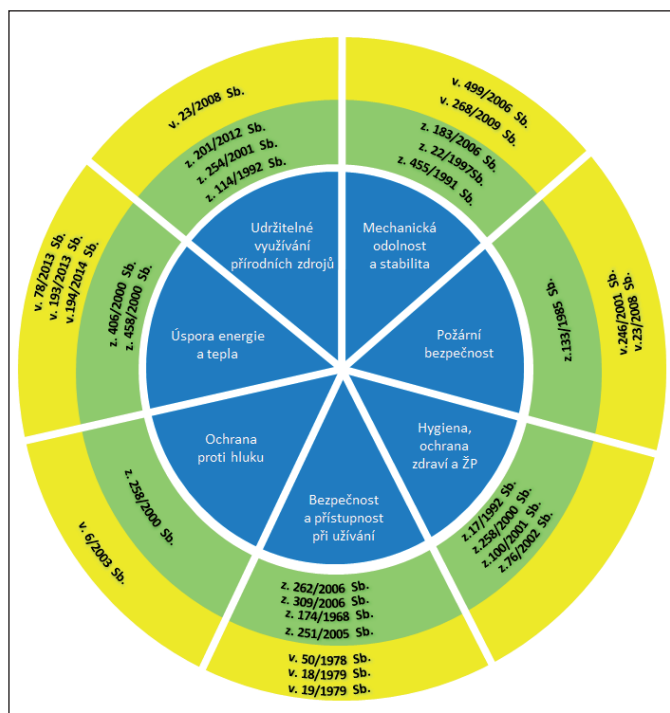
ZÁKONNÉ POVINNOSTI VLASTNÍKA STAVBY

Zákonné povinnosti vycházejí ze základních požadavků na stavby vyplývajících z nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 305/2011. Toto nařízení nově uvádí sedm požadavků na stavby, z nichž prvních šest je implementováno do českých právních předpisů (viz obr. 2). Tyto požadavky udávají směr výkonu správy majetku a jsou povinným minimem, kterým by mělo být zajištěno, aby provoz a užívání nebyl



Obr. 1 Druhy právních předpisů

Fig. 1 Types of legal regulations



Obr. 2 Základní požadavky na stavby (§ 156 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, příloha č. I. nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 305/2011)

Fig. 2 Basic requirements on Buildings (§ 156 of Act No. 183/2006 Coll., Building Act, Annex I to Regulation (EU) 305/2011 of the European Parliament and of the Council)

v rozporu s platnými právními předpisy. Od 1. 7. 2013 platí již i sedmý požadavek „Udržitelné využívání přírodních zdrojů“, který vyplývá z nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 305/2011 a zatím není uveden v českých právních předpisech.

Stavby jako celek i jejich jednotlivé části musí vyhovovat zamyšlenému použití, zejména s přihlédnutím k bezpečnosti a ochraně zdraví osob

Tab. 1 Provozně-technické povinnosti

Tab. 1 Operationally-technical obligations

Činnosti		Administrativa	Interval provádění	Právní předpis
Revize a prohlídky technických zařízení*	elektřina, plyn, zdvihací zařízení	revizní zprávy, deníky, protokoly, manuály k zařízením	dle druhu zařízení (viz revize technických zařízení)	dle druhu zařízení
Údržba budovy	čištění okapů, v zimním období: zajistit padající sněh, rampouchy, běžná údržba	dokumentace k provedeným činnostem	dle situace a stavu objektu	vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
Vývoz odpadu	nebezpečný odpad, smíšený	evidence	dle druhu	zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů
Vedení DSPS	informace o stavbě	pasport objektu, výkresy	od převzetí stavby po celou dobu užívání	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
Mytí oken		faktury za provedení	dle druhu objektu	NV č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci
Malování		faktury za provedení	dle druhu objektu a místnosti	NV č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci
Úklid	úklid prachu, osvětlení, podlahových ploch	faktury za provedení	dle druhu objektu	NV č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci
Požární ochrana	značení únikových cest	evakuační plán, požární řád, požární kniha atd.	1 × za rok	zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně
Udržování komunikací		–	dle stavu	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
Sledování energetické náročnosti budovy		průkaz energetické náročnosti budovy	platnost 10 let	zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií

* Viz tab. 2

v průběhu celého životního cyklu staveb. Po dobu ekonomicky přiměřené životnosti musí stavby při běžné údržbě plnit tyto základní požadavky na stavby:

- ☐ mechanická odolnost a stabilita,
- ☐ požární bezpečnost,
- ☐ hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí,
- ☐ bezpečnost a přístupnost při užívání,
- ☐ ochrana proti hluku,
- ☐ úspora energie a tepla.

Zákonné povinnosti technické a provozní

Zákonných povinností technického rázu, týkajících se zejména provozu, je velké množství. Zahrnují především hygienu a další atributy bezpečného a efektivního užívání staveb, např. čistotu a tepelnou pohodu pro osoby v budově, úklid prachu, čištění osvětlení (při kterém by měla být pravidelně měřena osvětlenost luxmetrem), malování, mytí oken atd. Interval provádění zmíněných povinností jsou různé dle druhu budovy či místnosti. Povinná je i pravidelná údržba objektu tak, aby nedocházelo ke zraňování osob či zvířat. Nesmí být opomíjeno zajištění padajícího sněhu ze střešních ploch v zimním období, čištění okapů, údržba komunikací v objektu a v neposlední řadě také údržba zeleně a sekání trávy.

Zajištění požární bezpečnosti je samozřejmě jedním ze základních požadavků na stavby. Samotné revize a prohlídky zařízení požární ochrany, jako jsou požární klapky, hydranty, EPS, hasicí přístroje, ale také zajištění únikových cest a jejich řádné značení, evakuační plán, požární řád a řádné vedení požární knihy, vedou především k prevenci před nebezpečnými situacemi, které mohou nastat. Průkaz energetické náročnosti budovy je dnes povinnou součástí projektové dokumentace stavby. Při prodeji budovy je povinností prodejce tento průkaz předložit a musí být dokonce uveden i v inzerci. 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 (VTZ). Těmto zařízením je třeba věnovat zvýšenou pozornost, jelikož špatnou funkci 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 povinností z oblasti provozně-technické je uveden v tab. 1.

Nejvýznamnější činností hodnou zřetele je oblast revizí vzduchotechnických zařízení a dalších zařízení podléhajících revizím. Přehled revizí a prohlídek zařízení je uveden v tab. 2.

Zákonné povinnosti ekonomické

Ekonomickými povinnostmi jsou takové, které souvisejí s finančním zajištěním a plánováním investičních nákladů, účetní evidencí, odpisováním majetku, odváděním daně z nemovitosti apod. Mezi právními předpisy, které upravují ekonomické povinnosti, je dlužno zmínit zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví a zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, jehož novelizované znění protíná všechny oblasti lidského jednání, zasahuje i do řešení nákupu, prodeje, přenechání věci, pojištění a zahrnuje další skutečnosti, které spadají do právní oblasti správy nemovitostí.

Vzhledem k zaměření příspěvku na stavební a technickou údržbu staveb je tato oblast jen rámcově nastíněna.

Zákonné povinnosti právní

Právní povinnosti se týkají oblasti práva, např. tehdy, kdy vlastník nakládá se svým majetkem. Může se jednat například o koupi, prodej, pronájem apod., kdy u každé této právní skutečnosti je žádoucí, aby každý úkon byl vázán příslušnou smlouvou. Do oblasti právní lze zařadit také problematiku veřejných zakázek, které se věnuje nový zákon č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek a jeho devět prováděcích vyhlášek.

Vzhledem k rozsáhlosti a zaměření této problematiky nebudou zde zákonné povinnosti právní detailně popisovány.

Tab. 2 Revizní zprávy a protokoly o zkouškách technických zařízení

Tab. 2 Revision reports and records of tests of technical equipment

Kategorie	Zařízení	Předmět	Kontrolní subjekt	Interval	Právní předpis
Elektrická zařízení	elektroinstalace	pravidelná revize	revizní technik	dle kategorie působení vnějších vlivů	ČSN 33 1500, ČSN 33 2000-6 ed. 2.
	hromosvod	vizuální kontrola	revizní technik	dle stupně ochrany před bleskem	ČSN EN řady 62305 ed. 2
		pravidelná revize	revizní technik		
Požární bezpečnost	hasicí přístroje	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	1 × za rok	vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru
		periodická zkouška	způsobilá osoba	1 × za 5let	
	hydranty	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	1 × za rok	ČSN 73 0873
	elektrická požární signalizace	zkoušky činnosti ústředny	oprávněná osoba	1 × za měsíc	vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru
		zkoušky činnosti	oprávněná osoba	1 × za 6 měsíců	
		kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	1 × za rok	
	stabilní hasicí zařízení	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	1 × za rok	
Zdvhací zařízení	výtahy	provozní prohlídka	dozorce výtahu	1 × za 14 dní	ČSN 27 4002
		odborná prohlídka	způsobilá osoba	1 × za 3 měs.	ČSN 27 4002
		odborná zkouška	inspekční technik	1 × za 3 roky	ČSN 27 4007
		inspekční prohlídka	inspekční orgán	1 × za 6 let	ČSN 27 4002
Plynová zařízení	domovní rozvod plynu, spotřebiče (např. kotel)	kontrola	oprávněná osoba	1 × za rok	vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení
		provozní revize	revizní technik	1 × za 3 roky	
	plynová kotelna	kontrola	oprávněná osoba	1 × za rok	ČSN 07 0703
		provozní revize	revizní technik	1 × za 3 roky	ČSN 07 0703
Nízkotlaké kotelný		odborná prohlídka	revizní technik	1 × za rok	vyhláška č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách
Spalinové cesty (komíny)		kontrola	způsobilá osoba		zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, vyhláška č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty
		čištění	způsobilá osoba		
Tlaková zařízení	tlakové nádoby stabilní (např. expanzní nádoby, ohřívače TV apod.)	provozní revize	revizní technik	1 × za rok	ČSN 69 0012
		vnitřní revize	revizní technik	1 × za 5 let	ČSN 69 0012
		zkouška těsnosti	revizní technik	po vnitřní revizi	ČSN 69 0012

ZÁVĚR

Zabezpečení stavebně-technického stavu objektu a technického zařízení, vyplývající z českých právních předpisů, je nezbytnou součástí řízení každé firmy, společnosti, instituce nebo bytového domu. Budovy vytvářejí zázemí hlavním činností společnosti a nepřímo velmi významně ovlivňují hladký chod organizace. Navíc často představují značnou část majetku společnosti (až 35 %), s čímž souvisí významné provozní náklady. Pro každou společnost je proto velmi důležité, aby toto zázemí fungovalo bezproblémově. V opačném případě hrozí riziko narušení hlavního předmětu činnosti společnosti či organizace.

Vlastník budovy musí vykonávat pravidelné periodické prohlídky a revize stavu stavebních konstrukcí, konstrukčních dílů a prvků a technických zařízení. To znamená, že určujícím faktorem je rozsah a kvalita údržby budovy. Rovněž dochází ke změnám požadavků na technické vybavení stavby s ohledem na zvyšující se požadavky na standard jejího užívání. Tyto problémy spadají do oblasti modernizace a rekonstrukce staveb. Situace, které řeší tuto problematiku, nastávají obvykle jednou za 30 let, což významně ovlivňuje celkové náklady životního cyklu stavby.

Cílem je podpořit provádění oprav budov s využitím takových technických

řešení, která zajistí výrazné prodloužení jejich životnosti a zvýšení kvality provozu a užívání na úrovni odpovídající současným uživatelským požadavkům, a to za optimálních pořizovacích a provozních nákladů.

Kontakt na autory: frantisek.kuda@vsb.cz; evberankova@gmail.com

Poděkování: Práce byly podporovány z prostředků koncepčního rozvoje vědy, výzkumu a inovací pro rok 2017 přidělených VŠB-TUO Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ČR.

Použité zdroje:

- [1] KUDA, F., BERÁNKOVÁ, E. *Facility management v technické správě a údržbě budov*. Praha: Professional Publishing, 2012. ISBN 978-80-7431-114-7.
- [2] ŠTURMA, M. *Provoz, revize a údržba technických zařízení: vyhrazená technická zařízení elektrická, plynová, tlaková, zdvihací*. Praha: Grada Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-5121-4.
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 174/1968 Sb., o státním odborném dozoru nad bezpečností práce, ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Zákon č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 305/2011.