

# Bývate bezpečne? U vás horieť nemusí!

*Čo v praxi znamená protipožiarna bezpečnosť v stavbách bytových domov pre vlastníka bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, správcu bytového domu či samotných vlastníkov bytov?*

*kapitola A. Práva a povinnosti*

*kapitola B. Technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť v stavbách bytových domov*

*kapitola C. Užívanie priestorov v stavbách bytových domov*

## **V I. etape vám priblížime kapitolu A. Práva a povinnosti**

Často diskutovanou problematikou v oblasti ochrany pred požiarmi je plnenie povinností, vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov pre vlastníka bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, správcu bytového domu či samotných vlastníkov bytov. Keďže v súvislosti s aplikáciou zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii (ďalej len „vyhláška“) sa stretávame s celým radom nevyjasnených pochybností, chceme byť širokej verejnosti nápomocní zorientovať sa v tejto zložitej problematike.

S účinnosťou od 1. júla 2009 bol zákon novelizovaný zákonom č. 199/2009 Z. z., ktorý v § 6a ukladá jednotlivým právnickým subjektom povinnosti, ktoré sa vzťahujú priamo na bytové domy, a ktoré doteraz neboli v zákone zadefinované. V nadväznosti na novelizáciu zákona nadobudla účinnosť aj novela vyhlášky, uverejnená v Zbierke zákonov pod č. 259/2009 Z. z.

V prvom rade je potrebné objasniť právne postavenie vo väzbe k bytu alebo k bytovému domu, k podnikateľskej aktivite alebo stavebnej činnosti, ktorá sa má uskutočniť. Pre každú oblasť platia špecifické požiadavky pre zabezpečenie protipožiarnej bezpečnosti.

## **A. Práva a povinnosti**

### **A.1 Základné vymedzenie zodpovednosti v oblasti ochrany pred požiarmi**

Prevažná väčšina štatisticky sledovaných požiarov v stavbách bytových domov bola zapríčinená pôsobením ľudského faktora a úzko súvisí s mierou právneho vedomia, z neznalosti povinností. Preto je potrebné si uvedomiť, z akej pozície – právneho postavenia – sa vychádza. Od toho sa odvodzujú práva, ale predovšetkým povinnosti z hľadiska ochrany pred požiarmi.

Môže nastať viacero situácií, napr. vlastníka bytu môže byť zároveň štatutárnym orgánom spoločenstva vlastníkov bytov alebo môže byť tiež fyzickou osobou-podnikateľom, ktorá má sídlo v byte alebo nebytovom priestore bytového domu. Spoločenstvo vlastníkov bytov, bytové družstvo alebo fyzická osoba má povinnosti majiteľa objektu, môže jednotlivé časti bytového domu prenajímať na bývanie alebo na rôznu podnikateľskú činnosť. Jednotlivé povinnosti je potrebné identifikovať z hľadiska konkrétnej zodpovednej osoby a priestoru (byt, nebytový priestor v bytovom dome a pod.), ku ktorému sa vzťahuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Podľa zaradenia sa potom zabezpečuje ich komplexné a koordinované plnenie.

#### **A.1.1 Povinnosti fyzických osôb**

Fyzická osoba (lastník bytu, nájomník, užívateľ bytových a nebytových priestorov bytového domu, ale napríklad aj lastník rodinného domu, chaty, garáže) je predovšetkým povinná (§ 14 zákona):

- zabezpečiť, aby sa pri uskutočňovaní stavby a pri jej užívaní, ako aj pri zmene v užívaní stavby riešili a dodržiavali požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť stavby,
- dodržiavať vyznačené zákazy a plniť príkazy a pokyny týkajúce sa ochrany pred požiarmi na označených miestach; týka sa to aj zákazov a povinností, vyplývajúcich z interných predpisov (napr. v stanovách, v domovom poriadku, v zmluve). Kontrola a vymáhateľnosť ich plnenia prislúcha orgánu, ktorý ich vydal.
- obstarávať a inštalovať v objektoch a zariadeniach so zreteľom na nebezpečenstvo vzniku požiaru požiarotechnické zariadenia, zariadenia na dodávku vody na hasenie požiarov a vecné prostriedky ochrany pred požiarmi v potrebnom rozsahu: dodržiavať podmienky ich prevádzkovania (akcieschopnosť) a zaisťiť k nim prístup a vytvárať podmienky pre zdolávanie požiaru a záchranné práce,
- umožniť kontrolným skupinám vykonávať v rodinných domoch okrem bytov a v iných stavbách okrem bytov vo vlastníctve alebo užívaní fyzických osôb preventívne protipožiarne prehliadky a odstrániť zistené nedostatky,
- dodržiavať zásady protipožiarnej bezpečnosti pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,
- dodržiavať technické podmienky a požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov,
- zabezpečovať pravidelné čistenie a kontrolu komínov; zabezpečiť odborné preskúšanie komínov pred pripojením palivového spotrebiča na komín, zámenou lokálneho palivového spotrebiča palív na ústredný zdroj tepla alebo etážový zdroj tepla, zmenou druhu paliva a po stavebných úpravách komína,
- dodržiavať požiadavky súvisiace s manipuláciou, ukladaním a skladovaním horľavých látok a horenie podporujúcich látok,
- uchovávať a predkladať kontrolným skupinám obce potvrdenia o vykonaní odborného preskúšania komína a potvrdenia o vykonaní kontroly požiarotechnických opatrení,
- bezodkladne oznámiť príslušnému okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru každý požiar, ktorý vznikol v priestoroch, ktoré užíva alebo pri činnostiach, ktoré vykonáva,
- umožniť orgánom štátneho požiarneho dozoru vykonanie úkonov pri zisťovaní príčin vzniku požiaru.

Povinnosti fyzickej osoby sa vzťahujú na právnickú osobu alebo fyzickú osobu-podnikateľa (§ 7 zákona) aj v prípade, že :

- nepoužíva na svoju činnosť okrem bytu v bytovom dome alebo v rodinnom dome, okrem pojazdnej predajne a predajného stánku doplnkových služieb a obchodu a priestoru na predaj a na poskytovanie služieb s plochou najviac 40 m<sup>2</sup> iné objekty alebo priestory, ktoré má vo vlastníctve alebo v užívaní,
- zamestnáva najviac troch zamestnancov a nevykonáva činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,
- nemá pracoviská s miestami so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru.

### A.1.2 Vlastník objektu

Majiteľ – vlastník stavby je povinný, okrem iného :

- stavebný objekt a všetky jeho súčasti riadne udržiavať vzhľadom na účel, pre ktorý bol skolaudovaný, po celú dobu jeho životnosti,
- viesť dokumentáciu skutočnej realizácie stavby, uchovávať ju po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu (§ 103 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení

neskorších predpisov). V prípadoch, keď dokumentácia stavby nebola vôbec spracovaná, nezachovala sa alebo nie je v náležitom stave, je vlastník povinný disponovať aspoň zjednodušenou dokumentáciou.

- zodpovedá za dodržiavanie povinností v oblasti ochrany pred požiarmi vo všetkých spoločne užívaných priestoroch a častiach bytového domu (§ 6a zákona). Má právo koordinovať, organizovať a riadiť zabezpečenie oblasti ochrany pred požiarmi vo všetkých subjektoch, ktoré stavbu s jeho súhlasom užívajú. Pri prevádzkovaní bytového domu je možné zodpovednosť za oblasť ochrany pred požiarmi v rámci niektorých povinností zahrnúť do vnútorných dokumentov, napr. stanov, domového poriadku, nájomných zmlúv.

V postavení vlastníkov bytov a bytových domov sú najčastejšie :

**Obce, mestské časti** (obecné byty) – vlastník je v postavení právnickej osoby, ktorá má ustanoveného štatutárneho zástupcu.

**Fyzické osoby** – zodpovednou osobou je konkrétna fyzická osoba. V prípade vlastníctva bytového domu, ktorý ďalej prenajíma, je z pohľadu povinností v oblasti ochrany pred požiarmi v postavení fyzickej osoby-podnikateľa, a s tým súvisiacimi povinnosťami (§§ 4 a 5 zákona).

**Družstevné vlastníctvo** – právnickou osobou je družstvo, za plnenie povinností v oblasti ochrany pred požiarmi zodpovedá štatutárny orgán, v zmysle obchodného zákonníka predstavenstvo družstva.

**Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome** – zodpovednou právnickou osobou je spoločenstvo vlastníkov, za plnenie povinností v oblasti ochrany pred požiarmi zodpovedá štatutárny orgán, ktorým je v zmysle občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich predpisov výbor spoločenstva vlastníkov bytov alebo poverený vlastník.

**Správa bytového domu** – zmluvný vzťah medzi majiteľom bytového domu a podnikajúcim subjektom (jednotlivec alebo inštitúcia), v rámci ktorého požaduje majiteľ od správcu zabezpečovanie aj niektorých úkonov v rámci plnenia povinností v oblasti ochrany pred požiarmi (vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, kontroly požiarotechnických zariadení, revízne správy, dokumentácia ochrany pred požiarmi a pod.). V rozsahu zmluvného vzťahu sa zodpovedá správca majiteľovi (za kvalitu, obsah, rozsah, dodržiavanie lehôt...), nenesie však jeho právnu zodpovednosť za plnenie povinností v oblasti ochrany pred požiarmi.

Netreba zabúdať na to, že z pohľadu zákona o ochrane pred požiarmi je aj správca podnikajúcou osobou, a teda musí zabezpečovať svoje povinnosti podľa charakteru svojej činnosti (školenie svojich zamestnancov, vybavovanie svojich priestorov hasiacimi prístrojmi, atď.).

### A.1.3 Miesta a činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru

Kvôli prehľadnosti a logickej postupnosti všetkých povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, je potrebné vysvetliť niektoré pojmy.

Za plnenie povinností právnickej osoby na úseku ochrany pred požiarmi, to znamená, za prevádzkované činnosti (činnosťou je aj prenájom bytových a nebytových priestorov, vykonávanie živnostenskej alebo podnikateľskej činnosti v bytových a nebytových častiach objektu, správa bytového domu), zodpovedá jej štatutárny orgán. Pokiaľ sa jedná o kolektívny orgán, ten určí osobu, ktorá je zodpovedná za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi. V prípade fyzickej osoby-podnikateľa (vlastník alebo prevádzkovateľ na základe zmluvy) je zodpovednou za tento úsek priamo táto osoba alebo jej zodpovedný zástupca (§ 6 zákona).

Pri prevádzkovaní konkrétnych činností sa podľa miery rizika možnosti vzniku požiaru určujú miesta a činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru.

*Miesta so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru* sú miesta, v ktorých sa nachádzajú horľavé látky za takých podmienok, že vytvárajú zvýšené riziko možnosti vzniku požiaru (§ 1 ods. 2 vyhlášky),

napr. miesta, kde sa používajú a skladujú horľavé kvapaliny; kde sa pri používaní horľavých látok používa otvorený oheň.

Činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru sú činnosti, ktoré vytvárajú zvýšené riziko možnosti vzniku požiaru pri výrobe, spracúvaní, používaní alebo pri skladovaní horľavých látok (§ 1 ods. 1 vyhlášky), napr. nevyhnutná manipulácia s otvoreným ohňom na miestach s možnosťou vzniku požiaru; lepenie horľavých podlahových a strešných krytín, obkladov stien a stropov pomocou ohňa, elektrotepelných spotrebičov a zariadení; zváranie a pod.

Od vyššie uvedeného sú odvodené ďalšie povinnosti právnických osôb alebo fyzických osôb-podnikateľov.

#### **A.1.4 Povinnosti právnických osôb a fyzických osôb-podnikateľov**

Každá právnická osoba alebo fyzická osoba-podnikateľ pri prevádzkovaní činnosti vychádza pri plnení povinností z projektovej dokumentácie stavby schválenej stavebným úradom, podľa ktorej bola stavba alebo jej časť postavená a skolaudovaná.

Podmienky, uvedené v dokumentácii musí dodržiavať !

*Právnické osoby alebo fyzické osoby-podnikatelia sú povinní umožniť orgánu štátneho požiarneho dozoru vykonanie kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarimi, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu a informácie, súvisiace so zabezpečením ochrany pred požiarimi.*

Ich povinnosti na úseku ochrany pred požiarimi sú obsiahnuté v §§ 4 a 5 zákona :

#### **na účely predchádzania vzniku požiarov**

- zabezpečiť v objektoch a v priestoroch vykonávanie preventívnych protipožiarneho prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky; preventívne protipožiarne prehliadky sa vykonávajú každých 12 mesiacov v obytných domoch a v objektoch a v priestoroch, v ktorých sú len občasné pracovné miesta, resp. na účely kontroly, údržby alebo opravy (§ 14 ods.1 písm. a) vyhlášky),
- určovať miesta so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a označovať ich príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi,
- zabezpečiť plnenie opatrení na ochranu pred požiarimi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru alebo v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru,
- zabezpečovať školenie a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarimi zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím prevádzkovateľov zdržujú v jej objektoch a priestoroch,
- vypracúvať, viesť a udržiavať dokumentáciu ochrany pred požiarimi v súlade so skutočným stavom a potrebou riešenia protipožiarnej bezpečnosti objektov a priestorov,
- umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarne dozor a obci vstup do objektov a priestorov na účely vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarimi, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarimi a súvisiace podklady a informácie,
- splniť opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarne dozor alebo obcou v nimi určených lehotách,
- prevádzkovať technické zariadenie a technologické zariadenie a zabezpečovať vykonávanie pravidelnej údržby a kontroly z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a odstraňovať zistené nedostatky podľa pokynov výrobcu,
- zabezpečiť, aby sa pri vypracúvaní projektovej dokumentácie stavieb, pri uskutočňovaní stavieb a pri ich užívaní, ako aj pri zmene užívania stavieb riešili a dodržiavali požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavieb,
- zabezpečiť, aby pri zmene užívania stavby nedošlo k zníženiu protipožiarnej bezpečnosti stavby alebo jej časti, bezpečnosti osôb alebo k sťaženiu zásahu hasičských jednotiek,

- zabezpečiť vypracovanie dokumentácie o požiarnebezpečnostnej charakteristike užívanej stavby, ak jej projektová dokumentácia neobsahuje riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby,
- zabezpečovať pravidelné čistenie a kontrolu komínov; zabezpečiť odborné preskúšanie komínov osobami s odbornou spôsobilosťou pred pripojením spotrebiča na komín, zámenu lokálneho palivového spotrebiča palív na ústredný zdroj tepla alebo etážový zdroj tepla, zmenou druhu paliva a po stavebných úpravách na telese komína,
- dodržiavať technické podmienky a požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov a zabezpečiť označenie komínu štítkom,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými látkami a horenie podporujúcimi látkami, manipulácii s technickými prostriedkami obsahujúcimi horľavé látky alebo horenie podporujúce látky, ako aj pri ich ukladaní a skladovaní požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť ustanovené vo všeobecne záväznom právnom predpise, ktorý vydá ministerstvo,
- zabezpečiť plnenie povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarom osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie,

#### **na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdoľovanie požiarov**

- obstarávať a inštalovať v objektoch, zariadeniach a v priestoroch so zreteľom na nebezpečenstvo vzniku požiaru požiarne vodovody, zariadenia na dodávku vody na hasenie požiarov, ďalšie hasiace látky, hasičskú techniku, vecné prostriedky ochrany pred požiarom, inštalovať požiarne výťahy, evakuačné výťahy, technické vybavenie únikových ciest, prostriedky na vyhlásenie požiarneho poplachu, vhodné druhy požiarotechnických zariadení, prevádzkovať ich v akcieschopnom stave, zabezpečovať vykonávanie ich kontroly a údržby osobou s odbornou spôsobilosťou, viesť a uchovávať o ich prevádzkovaní dokumentáciu,
- označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarotechnickým zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarnym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov,
- udržiavať zdroje vody na hasenie požiarov v takom stave, aby bola zabezpečená možnosť jej čerpania,
- vykonať najmenej raz za 12 mesiacov cvičný požiarne poplach v objektoch prevádzkovateľa, kde nie sú jednoduché podmienky na evakuáciu osôb,
- zriadiť a vybaviť potrebný počet ohlasovní požiarov,
- oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnému okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru každý požiar, ktorý vznikol v objektoch, priestoroch alebo na veciach v jej vlastníctve, správe alebo v užívaní,
- poskytovať potrebné doklady, súčinnosť a pomoc pri zisťovaní príčiny vzniku požiaru.

Niektoré povinnosti je potrebné zabezpečiť prostredníctvom osôb s odbornou spôsobilosťou na úseku ochrany pred požiarom (špecialista požiarnej ochrany, technik požiarnej ochrany, preventívár požiarnej ochrany obce). Jedná sa, napr. o riešenie protipožiarneho zabezpečenia stavby, ktoré podlieha schváleniu orgánu štátneho požiarneho dozoru, či uskutočňovanie preventívnych protipožiarnych prehliadok alebo kontroly zariadení.

Odbornú spôsobilosť na úseku ochrany pred požiarom nie je možné zamieňať so spôsobilosťou osôb, ktorá ich oprávňuje vykonávať projektovanie, montáž, obsluhu, kontrolu, revízie a ďalšie úkony, ustanovené pre jednotlivé špecializované činnosti a konkrétne zariadenia.

### A.1.5 Dodávateľsky vykonávané činnosti

Pri dodávateľsky – zmluvne – vykonávaných činnostiach (napr. opravy), zodpovedá za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarimi právnická osoba alebo fyzická osoba-podnikateľ, pre ktorú sa táto činnosť uskutočňuje, pokiaľ to zmluvne nie je dohodnuté inak (napr. zváranie, lepenie podlahových krytín a pod.).

Na techniku požiarnej ochrany alebo inú odborne spôsobilú osobu nie je možné preniesť právnu zodpovednosť na úseku požiarnej ochrany, ktorá je zákonne ustanovená právnickej osobe alebo fyzickej osobe-podnikateľovi (spoločenstvo, družstvo). Odborne spôsobilé osoby sú zodpovedné (podľa príslušného právneho vzťahu) za kvalitu, obsah a rozsah úkonov, ku ktorému sú zmluvne zaviazaní (spracovanie dokumentácie na úseku ochrany pred požiarimi, vykonávanie preventívnych protipožiarneho prehliadok a pod.).

## A. 2 Prehliadky, kontroly

Základom starostlivosti o majetok je vždy priebežné sledovanie jeho stavu, to znamená vykonávanie prehliadok, kontrol, revízie zariadení a pod. V praxi sú tieto pojmy často krát zamieňané, chybné ponímané, a z toho vyplýva, že aj nedostatočne plnené. Ich zanedbávanie je jednou z najčastejších príčin požiarov, niekedy aj s tragickými následkami a spravidla s veľkými materiálnymi škodami. Týmto chceme upozorniť na to, že pokiaľ v zákonom stanovených prípadoch je za niečo daná zodpovednosť, je potrebné preukázať, že táto povinnosť nebola zanedbaná. Preto je vhodné ujasniť rôzne významy týchto pojmov vo vzťahu k povinnostiam na úseku ochrany pred požiarimi.

### A.2.1 Kontrola

Kontrola je bežne používaný pojem, ktorým nešetria ani predpisy na úseku ochrany pred požiarimi. Je to činnosť, ktorú každý občas robíme, napr. za účelom funkčnosti spotrebičov, či nekvapká voda.

Aby sme mohli stanoviť obsah kontrol a zodpovednosť za jednotlivé úkony, je nevyhnutné rozlišovať ich v zmysle zákona o ochrane pred požiarimi a súvisiacimi predpismi.

*Štátny orgán je oprávnený v zákonom stanovených prípadoch a rozsahu kontrolovať plnenie uložených povinností.*

To znamená, že ak dôjde k požiaru majetku, ktorý je v správe fyzickej osoby (majiteľ bytu, nájomník bytu, ale aj majiteľ rodinného domu či garáže), bude musieť ako konkrétna zodpovedná fyzická osoba doložiť v rámci zisťovania príčiny požiaru, že plnila svoje povinnosti (dokladom o oprave, údržbe, revíznou správou a pod.)

### A.2.2 Protipožiarne kontrola

V zmysle zákona o ochrane pred požiarimi sa jedná o výkon štátneho požiarneho dozoru. Protipožiarne kontrolu vykonávajú príslušníci Hasičského a záchranného zboru (oddelenia požiarnej prevencie). Cieľom protipožiarneho kontrol je preveriť plnenie povinností, stanovených predpismi o ochrane pred požiarimi, to znamená napr., či sa zo strany právnickej osoby alebo fyzickej osoby-podnikateľa vykonávajú preventívne protipožiarne prehliadky a odstraňovanie zistených nedostatkov, zabezpečovanie pravidelného školenia zamestnancov, aktualizácia a vedenie dokumentácie ochrany pred požiarimi v súlade so skutkovým stavom, dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti objektov, kontrola požiarotechnických zariadení a pod.

### A.2.3 Preventívna protipožiarne prehliadka

Preventívna protipožiarne prehliadka je súhrn úkonov, vykonávaných právnickými osobami a fyzickými osobami-podnikateľmi v rámci vnútornej kontroly, zameraných na dodržiavanie predpisov na úseku ochrany pred požiarimi. Vykonáva sa tam, kde sú určené miesta so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru (napr. nájomca nebytových



priestorov v bytovom dome a priestorov pre podnikateľskú činnosť). Zabezpečuje ju odborne spôsobilá osoba (technik požiarnej ochrany), v pravidelných časových lehotách, podľa charakteru prevádzkovej činnosti.

#### A.2.4 Preventívna protipožiarna kontrola

Vykonáva ju obec prostredníctvom kontrolných skupín obce. Účelom je preverovanie dodržiavania povinností ustanovených v zákone o ochrane pred požiarmi v objektoch právnickej osoby alebo fyzickej osoby-podnikateľa, v ktorých nevykonáva štátny požiarly dozor okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, v obytných domoch a rodinných domoch okrem bytov a v iných stavbách vo vlastníctve alebo v užívaní fyzických osôb.

#### A.2.5 Kontrola technických, technologických a požiarotechnických zariadení

Zabezpečenie protipožiarnej bezpečnosti pri prevádzkovaní technických, technologických a požiarotechnických zariadení sa preukazuje dokladmi o ich kontrolách, údržbe, opravách, uskutočnených podľa požiadaviek, stanovených právnymi predpismi, normatívnymi požiadavkami a podľa sprievodnej dokumentácie výrobcu.

Prevádzkyschopnosť požiarotechnických zariadení (hasiace prístroje, požiarne uzávery, elektrická požiarňa signalizácia, atď.) sa preukazuje dokladom o ich montáži, funkčnej skúške, kontrole prevádzkyschopnosti, údržbe a opravách uskutočnených podľa podmienok stanovených výrobcom a tiež záznamom v prevádzkovej dokumentácii.

#### A.2.6 Revízie

Revízia je kontrola, vykonaná podľa záväzných právnych a technických predpisov v stanovených prípadoch. Uskutočňujú ju oprávnené osoby, to znamená odborne vyškolené, ktoré sa preukazujú osvedčením. Výstupom realizovanej kontroly je tzv. „revízna správa“, ktorou oprávnená osoba osvedčuje, že zariadenie je schopné bezpečnej a trvalej prevádzky. Najčastejšie sa jedná o rozvody plynu, elektrickej energie a vody, komíny, výťahy a pod.

Stáva sa, že v objektoch na bývanie, aj v bytových domoch, sú kontroly pod bodmi A.2.5 a A.2.6 podcenené alebo uskutočňované nesystémovo. Funkčnosť a akcieschopnosť jednotlivých zariadení nie je zabezpečená (napr. nedajú sa otvoriť požiarne klapky na schodisku - systém diaľkového ovládania tiahlom), narúša sa zároveň funkčnosť celého systému (väzba vetranie a hasenie, otváranie únikových východov a naopak zaistenie uzatvorenia požiarlych uzáverov, ktoré oddeľujú požiarne úseky). Aj keď spomenuté nedostatky sa skôr týkajú súčasných trendov výstavby bytových domov, nesmú sa prehliadať ani v staršej výstavbe. V konečnom dôsledku to môže znamenať výrazné zvýšenie možnosti rozšírenia požiaru, sťaženie evakuácie aj účinnosti zásahu.

Doporučenie : V nadväznosti na vyššie uvedenú adresnosť a rozsah povinností, ktoré ukladá zákon a súvisiace právne a technické predpisy, vo väzbe na stavebnú a technickú realizáciu a vybavenosť objektov (viď kapitola B), je dôležité spracovať pre každý objekt alebo jeho časť, ku ktorej sa príslušná povinnosť viaže (v súlade s protipožiarňou bezpečnosťou) **plán a harmonogram kontrol a revízií**, ktoré obsahujú :

- čo je predmetom kontroly – aké zariadenia, vybavenie, časti bytového domu je potrebné kontrolovať,
- kto kontrolu vykoná – či je osoba oprávnená, zaškolená k tejto činnosti,
- kedy – v akých lehotách je potrebné kontrolu vykonať
- ako – zohľadniť podmienky stanovené výrobcom, v zmysle príslušných predpisov a pod.

*Všetky doklady sú zároveň dokumentáciou ochrany pred požiarmi a právne zodpovedná osoba nimi preukazuje plnenie jednotlivých povinností na úseku protipožiarnej bezpečnosti.*

### **A.3 Dokumentácia ochrany pred požiarmi**

Dokumentáciu ochrany pred požiarmi spracovávajú, zaisťujú jej plnenie a vedú ju v súlade so skutočným stavom právnické osoby alebo fyzické osoby-podnikatelia, ktorí v rámci prevádzkovej činnosti v bytovom dome majú určené miesta a činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru. Touto dokumentáciou sa zároveň stanovujú podmienky protipožiarnej bezpečnosti prevádzkovej činnosti a preukazuje sa plnenie niektorých povinností, ustanovených predpismi o ochrane pred požiarmi (§ 24 vyhlášky).

*Pre bežné bytové domy (tiež rodinné domy) nie je uvedená dokumentácia na úseku ochrany pred požiarmi vyžadovaná.*

Požiadavka dokladovať plnenie povinností – vid' predchádzajúca kapitola – platí !

Doporučenie: Pre vlastníka objektu, ktorý prenajíma priestory pre prevádzkovanú činnosť v bytovom dome, by bolo vhodné oboznámiť sa s uvedenou dokumentáciou, príp. si dohodnúť možnú kontrolu plnenia povinností a zmluvné zabezpečenie vyčlenených povinností na úseku ochrany pred požiarmi v spoločne užívaných priestoroch.