

Povinnosti provozovatelů bytových domů na úseku požární ochrany

Stávající a vznikající nová bytová družstva nebo společenství vlastníků mají mimo jiné zákonem dané povinnosti na úseku požární ochrany. Tyto povinnosti jsou stanoveny zákonem č. [133/1985 Sb.](#), o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o požární ochraně") a prováděcí vyhláškou č. [246/2001 Sb.](#), o podmínkách požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (dále jen "vyhláška o požární prevenci").

Právnícké osoby a podnikající fyzické osoby plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívají k provozování činnosti. Za plnění povinností na úseku požární ochrany u právníckých osob odpovídá statutární orgán a u podnikajících fyzických osob tyto osoby nebo jejich odpovědný zástupce ([§ 2 odst. 2](#) zákona o požární ochraně). Hasičský záchranný sbor kraje při výkonu státního požárního dozoru kontroluje dodržování povinností na úseku požární ochrany a při zjištění porušení povinnosti může uložit finanční sankce.



Následující text se zabývá povinnostmi právníckých osob a podnikajících fyzických osob zabývajících se pouze "správou" bytových domů.

Povinnosti právníckých osob a podnikajících fyzických osob jsou diferencovány s ohledem na míru požárního nebezpečí provozovaných činností.

Podle míry požárního nebezpečí se provozované činnosti člení do kategorií:

- a. bez zvýšeného požárního nebezpečí,
- b. se zvýšeným požárním nebezpečím,
- c. s vysokým požárním nebezpečím.

Kritéria začlenění

Za provozované činnosti se *zvýšeným požárním nebezpečím* se považují činnosti, které splňují kritéria [§ 4 odst. 2](#) zákona o požární ochraně. Do této kategorie nespádají (zjednodušeně řečeno) činnosti v bytových domech (*do 15 nadzemních podlaží nebo výšky do 45 m*) pokud se v nich pouze "bydlí". Podle kritérií kategorie se zvýšeným požárním nebezpečím se vyhodnotí ostatní činnosti provozované v bytovém domě mimo bydlení – jsou to zejména drobné provozovny, dílny (i dílna údržby domu), prodejny, sklady apod. umístěné v bytovém domě.

Za provozované činnosti s *vysokým požárním nebezpečím* se považují činnosti, které splňují kritéria [§ 4 odst. 3](#) zákona o požární ochraně.

U bytových domů mohou být naplněna kritéria:

- d. v budovách o 15 a více nadzemních podlažích nebo o výšce větší než 45 m, *tzn. včetně bytových domů a jedná se o všechny činnosti, které jsou v takovém objektu provozovány (např. i prodej potravin v bývalé kočárkárně)*
- e. v podzemních prostorách s nahodilým požárním zatížením 15 kg/m² a vyšším, ve kterých se může současně vyskytovat více než 200 osob.

Za provozované činnosti *bez zvýšeného požárního nebezpečí* jsou považovány všechny ostatní činnosti.



Všechny právnické osoby a podnikající fyzické osoby (provozující činnosti bez zvýšeného požární nebezpečí, se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím) - plní povinnosti dle [§ 5](#) zákona o požární ochraně).

Právnické osoby a podnikající fyzické osoby jsou povinny:

- obstarávat a zabezpečovat v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení a udržovat je v provozuschopném stavu (podrobnosti - [§ 2 až § 10](#) vyhlášky o požární prevenci), *Prakticky to znamená – mít společné prostory domu vybaveny potřebným počtem a vhodnými druhy hasících přístrojů, mít společné prostory vybaveny požárně bezpečnostním zařízením (např. vnitřní požární hydranty, suchovody, nucené větrání, požární dveře, utěsnění prostupů zejména stupaček /i v bytech/) podle projektové dokumentace a kolaudačního rozhodnutí; zajišťovat zkoušky provozuschopnosti (tzv. revize) těchto zařízení ve lhůtách stanovených výrobcem nebo zákonem (tj. min. 1x ročně). Počet a druh vybavení hasícími přístroji je dán projektovou dokumentací nebo [§ 2 odst. 5](#) vyhlášky o požární prevenci (pokud projektová dokumentace neexistuje).*
- vytvářet podmínky pro hašení požárů a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu a topení, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení (podrobnosti - [§ 11](#) vyhlášky o požární prevenci), *Prakticky to znamená - neukládat ani neskladovat nic ve společných komunikačních prostorách domu, neuzavírat průchozí šířku chodeb ani schodišť žádnými ani nehořlavými předměty, neukládat na chodbách a schodištích žádné hořlavé předměty. Zajistit, aby se hasiči případně nájemníci domu dostali v případě potřeby k hlavnímu vypínači el. energie, hlavnímu uzávěru plynu a hlavnímu uzávěru vody, topení. Vyznačit směr – cestu a umístění těchto zařízení. Rovněž hasící přístroje, vnitřní požární hydranty, suchovody a ostatní zařízení požární ochrany musí být přístupné a označené. Volné příjezdové komunikace a nástupní plochy (pokud je mají objekty zřízeny a označeny) udržovat volné – zejména neparkovat auta na zákazu stání.*
- dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností, *Prakticky to znamená – pokud jsou používány ve společných prostorách (ale platí to i pro občany v bytech) např. elektrospotřebiče (např. topidla k přitápění) nebo jiná zařízení (např. pájecí lampy při opravě) vždy obstarat, přečíst a uložit návod výrobce nebo jiné pokyny – technické podmínky a dodržovat v nich stanovené pokyny pro zajištění požární bezpečnosti.*
- označovat místa příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení, *Prakticky to znamená – označit příslušnými značkami zejména směr a umístění hlavních uzávěrů plynu, vody a topení a hlavní vypínač elektrické energie; vyznačit směry úniku a únikové východy tam, kde není z místa jednoznačně jasný – viditelný východ z objektu, případně označit jiné důležité okolnosti dle příslušných předpisů např. umístění nebezpečných látek (svařovací souprava, hořlavé kapaliny apod.).*
- pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany nebo preventisty požární ochrany ([§ 11](#) zákona o požární ochraně) dodržování předpisů o požární ochraně a neprodleně odstraňovat zjištěné závady (podrobnosti jsou uvedeny v [§ 12 a § 13](#) vyhlášky o požární prevenci). *Prakticky to znamená – v prostorech bez požárního nebezpečí 1x ročně provést preventivní požární prohlídky, prohlídky může provést pouze osoba s*

předepsanou kvalifikací (preventiva požární ochrany, technik požární ochrany, odborně způsobilá osoba) a o prohlídce musí provést písemný záznam, zjištěné závady musí provozovatel odstranit.

- umožnit orgánu státního požárního dozoru provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečování požární ochrany a ve stanovených lhůtách splnit jím uložená opatření,
Prakticky to znamená – v případě, že příslušníci Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje budou provádět jako orgán státního požárního dozoru kontrolu, umožnit jim nahlédnout do dokumentace požární ochrany, případně do dokumentů souvisejících např. výpis z obchodního rejstříku, výpis z katastru, smlouvy s nájemci apod., umožnit jim kontrolu všech společných prostor objektu, projednat s nimi sepsaný zápis o výsledku kontroly a uložená opatření splnit.
- poskytovat bezúplatně orgánu státního požárního dozoru výrobky nebo vzorky nezbytné k provedení požárně technické expertizy ke zjištění příčiny vzniku požáru,
- bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu středisku hasičského záchranného sboru kraje každý požár vzniklý v prostorách, které vlastní nebo užívají.



Podle [§ 5 odst. 2](#) zákona o požární ochraně nesmí právnické osoby a podnikající fyzické osoby vypalovat porosty.

Prakticky to znamená - zákaz plošného vypalování trávy, plevele, náletových rostlin apod. Spalovat hořlavé látky na volném prostranství je možné jen za určitých podmínek (zejména zvolit vodné místo s nehořlavým povrchem dostatečně vzdálené od hořlavých materiálů a porostů, zajistit stálý dozor a důkladné dohašení, neprovádět pálení v době sucha a silného větru atd.)

Právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba provozující činnost bez zvýšeného požárního nebezpečí není povinna zpracovávat dokumentaci požární ochrany podle [§ 15](#) zákona o požární ochraně.

*Prakticky to znamená – nemusí zpracovávat např. požární řád, evakuační plán, ale je **povinna** mít doklady např. o zkoušce provozuschopnosti hasících přístrojů, požárních hydrantů a jiných požárně bezpečnostních zařízeních, návody výrobce k používaným zařízením apod.*



Právnícké osoby a podnikající fyzické osoby provozující činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím jsou dále dle [§ 6](#) zákona o požární ochraně povinny:

- stanovit organizaci zabezpečení požární ochrany,
Prakticky to znamená – zpracovat dokumentaci požární ochrany Organizační zabezpečení požární ochrany pro právnickou nebo podnikající fyzickou osobu; dokument musí zpracovat technik požární ochrany nebo osoba odborně způsobilá.
- prokazatelným způsobem stanovit a dodržovat podmínky požární bezpečnosti provozovaných činností a zařízení, nejsou-li podmínky provozování činností a zabezpečování údržby a oprav zařízení stanoveny zvláštním právním předpisem,
Prakticky to znamená – zpracovat tyto podmínky do organizačního zabezpečení požární ochrany nebo do jiného dokumentu.
- zajišťovat údržbu, kontroly a opravy technických zařízení způsobem a ve lhůtách stanovených podmínkami požární bezpečnosti nebo výrobcem zařízení,
Prakticky to znamená – mít k dispozici dokumentaci výrobce zařízení nebo zpracovat podmínky požární bezpečnosti do organizačního zabezpečení požární ochrany nebo jiného dokumentu.
- stanovit z hlediska požární bezpečnosti požadavky na odbornou kvalifikaci osob pověřených obsluhou, kontrolou, údržbou a opravami technických a technologických zařízení, pokud to není stanoveno zvláštními právními předpisy, a zabezpečit provádění prací, které by mohly vést ke vzniku požáru, pouze osobami s příslušnou kvalifikací,
Prakticky to znamená – zpracovat tyto požadavky do organizačního zabezpečení požární ochrany nebo jiné dokumentace.



Právnícké osoby a podnikající fyzické osoby jsou povinny dle [§ 15](#) zákona o požární ochraně vést dokumentaci požární ochrany (podrobnosti [§ 27 – 40](#) vyhlášky o požární prevenci).



Není-li zákonem o požární ochraně nebo vyhláškou o požární prevenci stanoveno jinak, zpracovává, popřípadě vede dokumentaci požární ochrany technik požární ochrany nebo odborně způsobilá osoba ([§ 40 odst. 1](#) vyhlášky o požární prevenci).

Právnícké osoby a podnikající fyzické osoby provozující činnosti s vysokým požárním nebezpečím jsou dále dle [§ 6a](#) zákona o požární ochraně povinny:

- zabezpečit posouzení požárního nebezpečí,
Prakticky to znamená - zpracovat dokumentaci požární ochrany Posouzení požárního nebezpečí (podrobnosti [§ 16](#) a [§ 29](#) vyhlášky o požární prevenci) prostřednictvím odborně způsobilé osoby;
 - posouzení požárního nebezpečí předložit ke schválení orgánu státního požárního dozoru před zahájením jimi provozované činnosti,
 - plnit opatření a lhůty vyplývající ze schváleného posouzení požárního nebezpečí,
 - písemně uvědomit orgán státního požárního dozoru při změně charakteru, podmínek nebo rozsahu provozované činnosti a podle jeho pokynů posouzení požárního nebezpečí doplní, přepracují nebo předloží ke schválení nové posouzení požárního nebezpečí.
-

Změna užívání případně stavební úpravy některých částí obytného domu v případě, že máte zájem provést v obytném domě stavební úpravy např. zřídit uzamykatelné mříže do suterénních prostor nebo chcete v přízemí domu zřídit prodejnu apod., je majitel domu povinen dle zákona 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů tento záměr oznámit místně příslušnému stavebnímu úřadu a projednat, zda stačí podat tzv. ohlášení nebo zda je nutno zpracovat stavební dokumentaci a získat vyjádření dotčených orgánů (např. Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje). Pokud stavební úřad požaduje zpracování projektové dokumentace je její součástí i vyhodnocení požární bezpečnosti, které je obsaženo v požárně bezpečnostním řešení. Na základě tohoto požárně bezpečnostního řešení vydá místně příslušný Hasičský záchranný sbor stanovisko k dané problematice.

Zpracovala: mjr. Ing. Věra Žídková