

PRAVIDELNÉ REVIZE A KONTROLY TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Pro majitele bytových domů a jejich nájemníků vyplývá z platné legislativy zajištění provádění některých činností na technických a požárně bezpečnostních zařízeních za účelem zajištění jejich bezpečnosti či funkčnosti při užívání. Provádění revizí a kontrol je tedy závazné nejen platnými předpisy, ale především může zabránit vzniku škod na zdraví a majetku.

O tomto bodu se zmiňuje **Občanský zákoník**, který říká: „Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.“

V případě vzniku požáru či úrazu, se vždy hledá jeho **příčina**, ať už ze strany Policie nebo pojišťovny. Pokud vyšetřování určí, že příčinou byla třeba závada na elektroinstalaci, pak následně se pátrá kdo je za to zodpovědný a zda nezanedbal některou ze svých povinností. Pojišťovna při neodborné kontrole, neplatné revizí nebo dokonce její absenci, ve většině případů krátí pojistné plnění nebo **neuhradí** vzniklou škodu způsobenou na těchto zařízeních.

POVINNOSTI MAJITELŮ BYTOVÝCH DOMŮ

Většina povinností přechází na **majitele** objektu, v našem případě bytového domu. Vycházíme z platných **předpisů** a norem, kde je uvedeno:

ELEKTRICKÁ ZAŘÍZENÍ

Zákon **č. 458/2000 Sb.** tzv. energetický zákon v § 28 odst. 5 bodu b) uvádí, že vlastník nemovitosti je povinen: *"Udržovat společné elektrické zařízení sloužící pro tuto dodávku ve stavu, který odpovídá technickým normám a právním předpisům."*

ČSN 33 1500 stanovuje lhůty pravidelných revizí ve společných prostorách domu (sklepy, chodby, schodiště apod.). **ČSN 34 1390** - označuje hromosvod jako zařízení pro ochranu před účinky atmosférické a statické elektřiny, norma **ČSN 33 1500** předepisuje lhůty pravidelných revizí pro hromosvody realizované před 1.2.2009.

ČSN EN 62305 ed.2 - platí pro hromosvody realizované po 1.2.2009 a stanovuje lhůty pro provádění pravidelných vizuálních kontrol a revizí na tomto zařízení označené jako systémy ochrany před bleskem a přepětím.

více zde: [Revize a kontroly elektrických zařízení elektroinstalací](#), [Revize a kontroly hromosvodů](#)

PLYNOVÁ ZAŘÍZENÍ

Vyhláška **č. 85/1978 Sb.** – podle § 1 odst. (2) „Za zařízení se pro účely této vyhlášky považují zařízení podléhající státnímu odbornému dozoru nad bezpečností práce, vykonávanému Českým úřadem bezpečnosti práce a Inspektoráty bezpečnosti práce.“

V odst. (3) je definováno: „Za zařízení uvedená v odstavci (2) se nepovažují zařízení, která jsou v osobním užívání uživatelů bytů a místností nesloužících k bydlení.“

Z toho vyplývá, že vlastník nebo vlastníci objektu s vytvořeným subjektem s právní subjektivitou mají za povinnost zajistit provádění kontrol a revizí plynových zařízení v prostorách bytového domu, které nejsou v osobním užívání uživatelů bytů a místností nesloužících k bydlení. Mezi takové plynové zařízení řadíme domovní rozvody, které vedou od HUP až po jednotlivé plynoměry, dále pak plynové spotřebiče (např. kotle) nebo plynové kotelny.

Zákon **č. 458/2000 Sb.** tzv. energetický zákon v § 62 odst. 4 bodu b) uvádí, že vlastník nemovitosti je povinen: *"Udržovat společné odběrné plynové zařízení sloužící pro tuto dodávku ve stavu, který odpovídá právním předpisům a technickým normám a technickým pravidlům a umožňuje bezpečnou a spolehlivou dodávku plynu tak, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob a v případě zjištění závady tuto neprodleně odstranit."*

více zde: [Revize a kontroly plynových zařízení](#)

POŽÁRNÍ BEZPEČNOST

Vyhláška **č. 246/2001 Sb.** o požární prevenci stanovuje zajistit pravidelné kontroly a zkoušky v závislosti na instalovaném zařízení pro požární ochranu. Seznam věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostním zařízení jsou zpravidla popsány v dokumentu požárně bezpečnostního řešení stavby. Nejčastěji se jedná o hasicí přístroje, nouzové osvětlení, stále více se setkáváme se zařízením EPS, především u novostaveb, či v krajních případech i SHZ (např. prostory garáží).

ČSN 73 0873 požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou předepisuje provádět pravidelné provozní kontroly na hydrantech umístěných v bytovém domě.

více zde: [Požární bezpečnost](#)

SPALINOVÉ CESTY - KOMÍNY

Podle nařízení vlády **č. 91/2010 Sb.** je předepsáno provádět pravidelné kontroly a čištění spalinových cest. Tyto kontroly je nutné provádět u všech objektů, bez výjimky, se spalinovou cestou (komínem) zpravidla od kotlů.

více zde: [Revize, kontroly a čištění komínů](#)

VÝTAHY

ČSN 27 4002 upravuje požadavky na majitele bytových domů, aby udržovali výtahy v bezpečném a provozuschopném stavu prostřednictvím servisních odborných firem, které provádí předepsané prohlídky a zkoušky.

více zde: [Pravidelné prohlídky a zkoušky výtahů](#)

NÍZKOTLAKÉ KOTELNY

Podle § 2 bodu d) vyhlášky **č.91/1993 Sb.** a Přílohy č. 12 odst. 12.1 nařízení vlády **č.101/2005 Sb.** se nízkotlaká kotelna definuje jako objekt nebo část objektu ve kterém se nachází kotel s jmenovitým tepelným výkonem alespoň 50kW nebo pokud součet jmenovitých tepelných výkonů kotlů je vyšší než 100kW. Předpisy určují vykonávat pravidelné odborné prohlídky kotelen ve stanovených lhůtách.

více zde: [Odborné prohlídky nízkotlakých kotelen](#)

TLAKOVÁ ZAŘÍZENÍ

ČSN 69 0012 stanovuje provádění revizí pro tlakové nádoby stabilní (např. expanzomaty, ohříváče TV...) z důvodu zajištění jejich bezpečnosti při provozu. Ve většině případů nacházíme tato zařízení u kotlů, v kotelnách nebo předávacích stanicích v teplovodní nebo parní soustavě pro vytápění a dodávku TV.

více zde: [Revize tlakových nádob stabilních](#)

“POVINNOSTI“ NÁJEMNÍKŮ A MAJITELŮ BYTŮ

Podle výše zmíněných předpisů by se dalo usuzovat, že povinnost provádět revize a kontroly se vztahuje pouze na právnické osoby (organizace) a fyzické osoby provozující podnikatelskou činnost tj. v našem případě majitelé bytových domů.

Ovšem zákon **č. 458/2000 Sb.** o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) v § 28 odst. 2 bodu d) uvádí, že oprávněný zákazník je povinen: „*Udržovat svá odběrná elektrická zařízení ve stavu, který odpovídá právním předpisům a technickým normám.*“

Dále pak pro plynová zařízení pak v § 62 odst. 2 bodu f) se uvádí, že zákazník je povinen: „*Udržovat odběrné plynové zařízení v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob, a v případě zjištění závady tuto bez zbytečného odkladu odstranit.*“

Z toho vyplývá, že každý nájemník nebo majitel bytu, který má platnou **smlouvu** o odběru **elektrické energie** nebo **plynu**, má ve vlastním zájmu zajistit provádění **revizí** a **kontrol** dle technických norem. Chrání tím především sebe, před následky vzniklých škod na zdraví a majetku. Právě revize elektrické a plynové instalace je potvrzením o bezzávadnosti těchto zařízení a v případě havárie také důkazem, že viníkem nebylo zanedbání povinností vlastníka.