

Ochrana pred požiarmi v bytovom dome

1. Plnenie povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi

Dôležitou súčasťou správy bytov a nebytových priestorov je plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi. Cieľom tohto článku je informovať vlastníkov bytových domov, správcov o týchto povinnostiach, predovšetkým v súvislosti s nedávnymi zmenami, ktoré v oblasti ochrany pred požiarmi nastali.

2. Vymedzenie povinností

Správca bytového domu je povinný zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh ochrany pred požiarmi, ktoré sa týkajú spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení (ďalej len, „zákon“) a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení (ďalej len, „vyhláška“), ako i ďalších platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Tieto povinnosti sa zabezpečujú predovšetkým prostredníctvom technika požiarnej ochrany, ako aj osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie, a to zvyčajne dodávateľským spôsobom – tým však nie je dotknutá zodpovednosť štatutárneho orgánu právnickej osoby za plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona.

3. Projektová dokumentácia – projekt požiarnej ochrany (PO)

Zmeny v oblasti ochrany pred požiarmi priniesla novela zákona a vyhlášky, ktorá v § 6a presne vymedzila povinnosti správcu.

Jednou z ich základných povinností je udržiavať stavbu, resp. bytový dom v súlade s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby v projektovej dokumentácii stavby (tzv. projekt požiarnej ochrany) a zabezpečiť, aby pri zmene užívania stavby nedošlo k zníženiu protipožiarnej bezpečnosti stavby alebo jej časti, bezpečnosti osôb alebo k sťaženiu zásahu hasičských jednotiek. Preto pri každej zmene účelu využitia, či stavebnej úprave alebo rekonštrukcii je potrebné, aby tento zámer posúdil špecialista požiarnej ochrany a následne sa k nemu vyjadrilo a vydalo stanovisko príslušné okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru (ďalej len, „okresné riaditeľstvo“).

4. Preventívna protipožiarna prehliadka

Ďalšou povinnosťou je zabezpečiť v objektoch a v priestoroch vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a to každých 12 mesiacov v obytných domoch a odstraňovať zistené nedostatky. Súčasťou takejto prehliadky je okrem iného aj kontrola únikových ciest a východov. Tieto sa musia označovať a udržiavať trvalo voľné, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarnotechnickým zariadeniam a požiarnym vodovodom. Plnenie tejto povinnosti je mimoriadne dôležité z dôvodu bezpečnej a rýchlej evakuácie unikajúcich osôb a rýchleho zásahu hasičskej jednotky.

5. Činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru

Pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru (ďalej len, „činnosti“), ako je napríklad lepenie horľavých podlahových a strešných krytín, obkladov stien a stropov pomocou ohňa alebo horľavých lepidiel a odstraňovanie starých náterov pomocou tepelných spotrebičov alebo zváranie na miestach s možnosťou vzniku požiaru alebo výbuchu, je správca povinný postupovať tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarom (v prípade realizácie týchto prác v rámci bytovej jednotky túto povinnosť preberá vlastník bytu). Predovšetkým vydať písomný pokyn na zabezpečenie ochrany pred požiarom pre činnosti, zabezpečiť školenie o podmienkach protipožiarnej bezpečnosti osôb, ktoré sa podieľajú na činnosti, zriadiť protipožiarnu asistenčnú hliadku a vybaviť ju prostriedkami na zdoľávanie požiaru. Je potrebné poznamenať, že aj napriek tomu, že tieto činnosti obvykle vykonávajú špecializované dodávateľské firmy, plní úlohy pri týchto činnostiach ten, pre koho sa tieto činnosti vykonávajú.

6. Kontrola a čistenie komínov

Pokiaľ má bytový dom vlastné kúrenie zabezpečené, napr. plynovou kotolňou, je potrebné nezabudnúť na pravidelné čistenie a kontrolu komínov a taktiež na odborné preskúšanie komínov osobami s odbornou spôsobilosťou pred pripojením spotrebiča na komín, zámenou lokálneho palivového spotrebiča na ústredný zdroj tepla alebo etážový zdroj tepla, zmenou druhu paliva a po stavebných úpravách na telese komína. S týmto úzko súvisí náležité dodržiavanie technických podmienok a požiadaviek na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov, zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov.

7. Technické a technologické zariadenia – elektrické zariadenia a bleskozvody

Technické a technologické zariadenia bytových domov musia byť prevádzkované a musí byť zabezpečené vykonávanie ich pravidelnej údržby a kontroly z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a odstraňovanie zistených nedostatkov podľa pokynov výrobcu a platných právnych predpisov. V tejto súvislosti možno spomenúť povinnosť zabezpečiť vykonávanie odborných prehliadok a skúšok (tzv. revízie), ako aj kontrol elektrických zariadení a bleskozvodu.

8. Požiarnotechnické zariadenia

Osobitnou a zrejme aj najrozsiahlejšou kapitolou je povinnosť obstarávať a inštalovať požiarnotechnické zariadenia (napr. hasiace prístroje, požiarne uzávery, elektrická požiarňa signalizácia, zariadenia na odvod tepla a splodín horenia), zariadenia na dodávku vody na hasenie požiarov (požiarne vodovody), technické vybavenie únikových ciest, požiarne a evakuačné výťahy, prostriedky na vyhlásenie požiarneho poplachu a prevádzkovať ich v akcieschopnom stave, zabezpečovať vykonávanie ich kontroly a údržby osobou s odbornou spôsobilosťou.

9. Hasiace prístroje

Hasiace prístroje musia byť kontrolované najmenej raz za 24, resp. raz za 12 mesiacov, musia byť inštalované a ich stanovište označené piktogramom. Fyzická osoba, ktorá má osobitné oprávnenie o odbornej spôsobilosti na vykonávanie kontrol hasiacich prístrojov vydá potvrdenie o ich kontrole. Nakoľko je na trhu množstvo rôznych výrobcov hasiacich prístrojov, je potrebné dbať na to, aby fyzická osoba, ktorá vykonala ich kontrolu mala platné osobitné oprávnenie na ich kontrolu.

10. Požiarne vodovody

Kontrola zariadení na dodávku vody na hasenie požiarov (požiarne vodovody) sa vykonáva najmenej raz za 12 mesiacov. Kontrolujú sa najmä prevádzkové parametre (statický a dynamický tlak), vybavenosť hadicových zariadení predpísaným výzbrojom, funkčnosť hadíc (tlakovou skúškou), voľný prístup a označovanie. O kontrole sa vyhotoví záznam, vrátane protokolu o tlakovej skúške požiarnej hadice.

11. Požiarne uzávery (dvere, okná, klapky)

Na požiarnych uzáveroch (dvere, okno, klapka a iné) musí byť vykonávaná údržba (preventívna údržba, prehliadka a oprava) a kontrola, čím sa zabezpečuje udržanie požadovaného stavu alebo bezporuchového stavu a schopnosť spĺňať stanovené požiadavky. Údržbu požiarneho uzáveru vykonáva výrobca alebo osoba zodpovedná za údržbu najmenej raz za 12 mesiacov, ak prevádzkové pokyny neurčujú kratšiu lehotu. Kontrolu požiarneho uzáveru vykonáva technik požiarnej ochrany v rámci preventívnej protipožiarnej prehliadky, pre bytové domy každých 12 mesiacov.

12. Elektrická požiarne signalizácia (EPS)

V nových, hlavne výškových bytových domoch alebo domoch s podzemnými garážami sa môžeme stretnúť s elektrickou požiarne signalizáciou (EPS). V prípade tohto zariadenia musí byť zabezpečená trvalá obsluha v mieste umiestnenia hlavnej ústredne EPS pracovníkom, ktorý je poučený a zaškolený výrobcom alebo právnickou osobou, ktorá má na túto činnosť oprávnenie. Na tomto zariadení sa vykonávajú denné, mesačné, štvrtročné a ročné kontroly. O vykonaní ročnej kontroly EPS vydá fyzická osoba s osobitným oprávnením na kontroly zariadení EPS potvrdenie o vykonaní kontroly.

13. Oznámenie požiaru

V rade mnohých už spomenutých povinností na úseku ochrany pred požiarimi je správca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnému okresnému riaditeľstvu každý požiar, ktorý vznikol v objektoch, priestoroch alebo na veciach v ich vlastníctve, správe alebo v užívaní. Treba však pripomenúť, že je povinnosťou vlastníka bytu v bytovom dome resp. zástupcu vlastníkov bytov oznámiť správcovi každý požiar, ktorý vznikol v objekte.

14. Kontrolné mechanizmy – štátny požiarne dozor

Je potrebné spomenúť kontrolné mechanizmy na úseku ochrany pred požiarimi, ktoré v poslednom období, aj vďaka legislatívnym zmenám naberajú na dôležitosť.

Kontrola plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarimi vlastníkov bytových domov, správcovských spoločností a SVB, ale i ostatných právnických osôb a fyzických osôb – podnikateľov je zabezpečená vykonávaním štátneho požiarneho dozoru, orgánmi štátnej správy na úseku ochrany pred požiarimi, ktorými sú ministerstvo a krajské a okresné riaditeľstvá Hasičského a záchranného zboru. Štátny požiarne dozor sa vykonáva protipožiarne kontrolou dodržiavania povinností vlastníka bytového domu, spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcu bytového domu pri správe bytových domov, ktoré majú viac ako 8 podlaží alebo viac ako 64 bytových jednotiek.

15. Povinnosti pri protipožiarnej kontrole

Pri výkone protipožiarnej kontroly je správca povinný umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarly dozor a obci vstup do objektov a priestorov na účely vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarmi, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarmi a súvisiace podklady a informácie.

16. Pokuty

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru môže uložiť pokutu do 8 298 € podľa § 59 ods. 1 zákona, 16 596 € podľa § 59 ods. 2 zákona, resp. 16 596 € podľa § 59 ods. 3 zákona právnickej osobe, ktorá poruší povinnosti ustanovené v zákone NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení.

Právnickej osobe, ktorá opätovne porušila povinnosť, za ktorú jej bola v predchádzajúcich troch rokoch uložená pokuta, môže okresné riaditeľstvo uložiť ďalšiu pokutu až do dvojnásobku pokuty uloženej podľa § 59 ods. 1, 2 a 3 zákona.

17. Záver

Tak ako aj v iných oblastiach správy budov, tak aj v oblasti ochrany pred požiarmi je často krát rozhodujúcim momentom výber toho správneho dodávateľa služieb. Je potrebné vytvárať podmienky na ochranu života a zdravia fyzických osôb, majetku a životného prostredia.

Spracoval: Michal Vašš

Použitá literatúra:

zákon NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení
vyhláška MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení