

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.

LHŮTY REVIZÍ

Při revizi elektrického zařízení se provádí prohlídka, kontrolní měření a přezkoušení jeho celkového stavu. Závěrem je zpráva o revizi, která určuje bezpečnost provozu elektrického zařízení.

Druhy revizí elektrických zařízení:

- **výchozí revize** - je nutné provést před uvedením zařízení do provozu u nových elektrických zařízení anebo po jejich rekonstrukci
- **pravidelná revize** - provádí se dle stanovené lhůty, která je určena ve výchozí revizní zprávě anebo podle prostředí, které definuje protokol o určení vnějších vlivů.

LHŮTY PRAVIDELNÝCH REVIZÍ STANOVENÉ PODLE PROSTŘEDÍ		
<i>Druh prostředí (ČSN 33 0300)</i>	<i>Orientační přiřazení podle ČSN 33 2000-3</i>	<i>Revizní lhůty v rocích</i>
Základní, normální	AA4, AB5, BC2 a XX1 pro ostatní	5
Venkovní, pod přístřeškem	AB1 až AB3, AB6 až AB8 + AD3 až AD5 + ostatní vlivy podle místní situace	4

Studené, horké, vlhké, se zvýšenou korozní agresivitou, prašné s prachem nehořlavým s biologickými škůdci	AA2, AA6, AB1, AB2, AB6 až AB8, AE6, AK2, AL2	3
S otřesy, pasivní s nebezpečím požáru, pasivní s nebezpečím výbuchu	AG2, AG3, BE2, BE3	2
Mokré, s extrémní korozní agresivitou	AD2 až AD8, AF4	1

LHŮTY PRAVIDELNÝCH REVIZÍ STANOVENÉ PODLE DRUHU PROSTORU SE ZVÝŠENÝM RIZIKEM OHROŽENÝCH OSOB		
<i>Umístění elektrického zařízení</i>	<i>Orientační přiřazení podle ČSN 33 2000-3</i>	<i>Revizní lhůty v rocích</i>
Zděné, obytné a kancelářské budovy	BD1	5
Rekreační střediska, školy, mateřské školy, jesle, hotely a jiná ubytovací zařízení	BA2, BD4	3
Prostory určené ke shromažďování více než 250 osob (např. v kulturních a sportovních zařízeních, v obchodních domech a stanicích hromadné dopravy osob apod.)	BD3, BD4	2
Objekty nebo části objektů provedené ze stavebních hmot stupně hořlavosti C2, C3	CA2	2
Pojízdné převozní prostředky	-	1
Prozatímní zařízení stavenišť	-	0,5

URČENÍ VNĚJŠÍCH VLIVŮ

Pro stanovení periody pravidelných revizí je nutné určit prostředí ve kterém je elektrické zařízení provozováno. Výstupem je protokol o **určení vnějších vlivů** a o opatřeních, která určené vlivy podmiňují. Podmínky pro určení vnějších vlivů předepisuje norma **ČSN 33 2000-5-51 ed. 3**.

ZPRÁVA O REVIZI ELEKTRICKÉHO ZAŘÍZENÍ OBSAHUJE ZEJMÉNA NÁSLEDUJÍCÍ ÚDAJE:

- 1) určení druhu revize, identifikaci a rozsah zařízení,
- 2) data zahájení, ukončení, vypracování a předání revizní zprávy,
- 3) jméno, popřípadě jména a příjmení, podpis a evidenční číslo revizního technika,
- 4) soupis provedených úkonů, použitých přístrojů a zjištěných závad nebo neshod,

- 5) další údaje z hlediska stavu bezpečnosti zařízení,
- 6) závěrečné zhodnocení bezpečnosti zařízení.

Jako každé jiné elektrické zařízení je potřeba i na hromosvodech provádět dle příslušných norem pravidelné revize a kontroly. Zařízení slouží k ochraně budov, objektů a živých bytostí v nich před nebezpečnými účinky blesku. Hromosvod vytváří umělou vodivou cestu k přijetí a svedení bleskového výboje do země. Proto z hlediska bezpečnosti lidského zdraví a majetkových škod je nezbytné toto zařízení udržovat a dodržovat termíny kontrol a revizí.

Podle dříve a nyní platné normy jsou hromosvody označeny:

- dnes již neplatné ČSN 34 1390 - **zařízení pro ochranu před účinky atmosférické a statické elektřiny**
- ČSN EN 62305 ed. 2 - **Ochrana před bleskem**

LHŮTY KONTROL A REVIZÍ HROMOSVODŮ

Pro lhůty provádění revizí a kontrol podle příslušné normy se určuje realizace hromosvodů:

- Hromosvody zrealizované do **1.2.2009** řeší norma ČSN 34 1390, lhůty revizí pak norma [ČSN 33 1500](#)

Předpis se odráží od použitých materiálů a typu konstrukce objektu,

LHŮTY PRAVIDELNÝCH REVIZÍ ZAŘÍZENÍ PRO OCHRANU PŘED ÚČINKY ATMOSFÉRICKÉ A STATICKE ELEKTRINY		
<i>Druh objektu</i>	<i>Orientační přiřazení podle ČSN 33 2000-3</i>	<i>Revizní lhůty v rocích</i>
Objekty s prostory s prostředím nebezpečí výbuchu nebo požáru, objekty konstruované ze stavebních hmot stupně hořlavosti C1,C2, C3	BE2, BE3, CA2	2
Ostatní	všechny kromě BE2, BE3, CA2	5

- Hromosvody zrealizované po **1.2.2009** se revize a kontroly provádí v souladu s evropskou normou ČSN EN 62305 ed. 2.

Termíny pro revize v rámci této normy stanovují dle zařazení objektu do příslušné bezpečnostní třídy objektu (hladiny ochrany objektu). Tato třída (hladina) se stanovuje už v návrhu a projektové dokumentaci tohoto systému. Příslušné termíny jsou vypsány v ČSN EN 62305-3 ed. 2, v tabulce E.2.

LHŮTY PRAVIDELNÝCH REVIZÍ LPS			
<i>Hladina ochrany (třída LPS)</i>	<i>Vizuální kontrola [rok]</i>	<i>Úplná revize [rok]</i>	<i>Kritické systémy^b Úplná revize [rok]</i>
I. a II.	1	2	1
III. a IV.		4	
Prostředí s nebezpečím výbuchu ^a	6 měsíců	1	

Poznámka k tabulce:

a) Systém ochrany před bleskem v aplikacích zahrnující stavby s rizikem způsobovaným výbušnými materiály by měl být vizuálně kontrolován každých 6 měsíců. Elektrická měření instalace by měla být provedena jednou z rok. Přípustnou odchylkou od roční lhůty zkoušek by mohlo být provádění zkoušek ve lhůtách 14 až 15 měsíců tam, kde je účelné provádět měření zemního odporu v různých obdobích roku, aby se získaly údaje o sezónních měřeních.

b) Kritické systémy mohou zahrnovat stavby obsahující citlivé vnitřní systémy, kancelářské budovy, obchodní budovy nebo místa, kde může být přítomno velké množství lidí.

<i>Třída LPS</i>	<i>Druh objektu</i>
I.	budovy s vysoce náročnou výrobou, energetické zdroje, budovy s prostředím s nebezpečím výbuchu, provozovny s chemickou výrobou, nemocnice, jaderné elektrárny (+ předpisy KTA), automobilky, plynárny, banky
II.	supermarkety, muzea, rodinné domy s nadstandardní výbavou, školy
III.	rodinné domy, administrativní budovy, obytné budovy, zemědělské stavby
IV.	budovy stojící v ochranném prostoru jiných objektů (bez vlastního hromosvodu), obyčejné sklady apod.

V této tabulce jsou orientační údaje a neberte jí jako základ pro stanovení třídy. Třidu LPS stanovuje revizní technik nebo odborná firma při realizaci a je uvedena ve výchozí

revizi. Pro stanovení třídy ještě vstupuje mnoho dalších aspektů (okolí stavby, požární a jiná nebezpečí, druh objektu, typ okolních podlah, zeminy,...)

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.“*

Elektrická zařízení musí být před uvedením do provozu odborně prověřena a vyzkoušena a po dobu svého provozu podrobována pravidelným kontrolám, zkouškám a revizím. Provoz elektrických zařízení elektroinstalací předepisuje norma [ČSN 33 1500](#), která stanovuje lhůty revizí podle prostředí nebo druhu prostoru se zvýšeným rizikem ohrožení osob.

Kontroly elektrických zařízení jsou prováděny dle provozních řádů a návodů k obsluze předepsaných výrobcem. Různými způsoby (pravidelnou prohlídkou, zkouškou, měřením,...) se zjišťuje technický stav kontrolovaného elektrického zařízení.

Revizní činnost zajišťuje revizní technik na základě získaného oprávnění Technické inspekce České republiky. Prohlídkou, kontrolním měřením a přezkoušením celkového stavu ověřuje bezpečný a bezporuchový provoz elektrického zařízení. Ke každé revizi se vystaví revizní zpráva, kde se zohlední veškeré provedené činnosti při revizi, zjištěné závady a závěrem takové zprávy je, že elektrické zařízení je způsobilé bezpečného provozu. V krajních případech se může stát, že vzniklé závady brání kladnému výsledku a proto v takových případech je potřeba tyto závady co nejdříve odstranit po domluvě s revizním technikem.

Revize a kontroly plynových zařízení určuje zákon každému provozovateli odběrného plynového zařízení (např. plynové kotle, spotřebiče) a nese odpovědnost za škody způsobené provozem plynového zařízení. Provádění revizí a kontrol, včetně všech náležitostí o zpracování patřičných protokolů řeší vyhláška č. 85/1978 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že většina stávajících plynových rozvodů je provedena klasickými šroubovými spoji, těsněnými konopím a fermeží, je nutné, aby se nezapomínalo provádění pravidelných revizí a kontrol plynu. Vlivem působení zemního plynu na těsnění ve šroubových spojih dochází k vysychání těsnícího materiálu a následným únikům plynu do okolí.

POŽADAVKY NA PROVÁDĚNÍ REVIZÍ A KONTROL PLYNOVÉHO ZAŘÍZENÍ

Ve lhůtě **1x za rok** se provádí **kontrola plynového zařízení**. Obsahem kontroly je přezkoušení ovladatelnosti armatur, ověření přístupu k hlavnímu uzávěru plynu, plynoměru a všem armaturám, správnosti orientačních a označovacích tabulek. **Kontroly plynových zařízení** definuje §3 vyhlášky č. **85/1978 Sb.** Pravidelná kontrola bývá zpravidla **nahrazena provozní revizí** v roce jejího provedení.

Kontroly provádí **pracovník pověřený provozovatelem** plynového zařízení, který je proškolen k obsluze zařízení, ovládá bezpečnostní předpisy a požární řád. Výsledky o kontrole jsou zapsány do **provozního deníku** s identifikačními údaji provádějícího pracovníka, data a rozsahu kontroly, případných zjištěných závad a návrhů na jejich odstranění.

Revize plynových zařízení rozlišujeme na výchozí a provozní.

Výchozí revize je určena podle §6 vyhlášky **85/1978 Sb.** a musí se provést na každém plynovém zařízení před uvedením do provozu. Tuto revizi zajistí dodavatelská organizace a zpravidla bývá součástí dodávky plynového zařízení.

Ve lhůtě **1x za 3 roky** se provádí **provozní revize**, která zajišťuje přezkoušení těsnosti spojů v plynovodní soustavě a připojených zařízení. Vyhláška č. **85/1978 Sb.** nám předepisuje vykonávat provozní revize dle lhůty uvedené v článku III. technického předpisu **ČSN 38 6405**, Plynová zařízení - zásady provozu.

Revize a případné zkoušky provádí revizní technik jehož způsobilost byla ověřena organizací státního odborného dozoru (TIČR).

Vyhláška určuje **další případy**, kdy je nutné provést **provozní revizi**:

- zařízení je více jak 6 měsíců mimo provoz
- po ukončení zkušebního provozu
- je provedena generální oprava, nebo zásah, který má celkový vliv na bezpečnost a spolehlivost zařízení
- po nucené odstávce z provozu z důvodu provozní nehody nebo poruchy

Pro provedení **provozní revize** je třeba **doložit**:

- zprávu o výchozí revizi,
- zprávu o poslední provozní revizi,
- zprávu o ostatních revizích na souvisejících zařízeních (revize TNS, ...),
- záznam (protokol) o kontrole kouřové cesty spotřebiče.

ZPRÁVA O REVIZI PLYNOVÉHO ZAŘÍZENÍ OBSAHUJE NÁSLEDUJÍCÍ ÚDAJE:

a) název a sídlo organizace s přesným označením provozu, ve kterém byla revize provedena,

datum provedení revize, jméno a příjmení revizního technika a evidenční číslo jeho

b) osvědčení,

c) druh revize (provozní, výchozí),

d) označení, druh a technické hodnoty revidovaného zařízení,

e) údaje o provedeném měření a vyzkoušení zařízení, včetně výrobních nebo evidenčních čísel použitých měřicích přístrojů,

f) zjištěné závady a nedostatky, jejich závažnost z hlediska bezpečnosti a spolehlivosti provozu zařízení,

g) návrh opatření a lhůt k odstranění zjištěných závad a nedostatků,

h) údaje o tom, zda a jak byly odstraněny závady zjištěné při předchozí revizi, popřípadě při kontrole zařízení,

i) celkové zhodnocení revidovaného zařízení z hlediska bezpečnosti, provozní schopnosti a požární ochrany,

j) podpis a otisk razítka revizního technika,

k) v případě, že revizi provedla oprávněná organizace, její název a číslo oprávnění.

Zprávy o **výchozí revizi** se uchovávají po dobu **životnosti** plynového zařízení a **provozních revizí** po dobu minimálně **6let**.

REVIZNÍ TECHNIK PLYNOVÝCH ZAŘÍZENÍ

Revize smí provádět pouze **revizní technik**, který je prověřen k odborné způsobilosti v oblasti plynových zařízení, má patřičné **osvědčení** vydané inspektorátem (TIČR), ve kterém je vyznačen druh a rozsah způsobilosti. **Revizní technik plynových zařízení** získává druh osvědčení bez omezení (má tedy všechny skupiny) nebo může omezit požadovaný rozsah svého osvědčení pouze na některé plynové nebo zařízení. Jednotlivé skupiny jsou:

A1 zařízení pro výrobu a úpravu plynných paliv,

A2 zařízení pro výrobu a úpravu technických plynů,

C1 zařízení pro plnění nádob plyny a tlakové stanice na plynná paliva,

C2 zařízení pro plnění nádob plyny a tlakové stanice na technické plyny,

E1 kompresní stanice plynu,

E2 regulační stanice plynu,

F1 domovní rozvody na plynná paliva,

F2 průmyslové plynovody na plynná paliva kromě propanu, butanu a jejich směsí,

F3 NTL, STL plynovody a přípojky pro veřejnou potřebu na zemní plyn,

F4 VTL plynovody a přípojky pro veřejnou potřebu na zemní plyn,

F5 NTL, STL a VTL plynovody na propan, butan a jejich směsí,

F6 rozvody technických plynů,

G1 spotřebiče s výkonem pod 50 kW na plynná paliva,

G2 kotle s výkonem 50 kW a více na plynná paliva,

G3 pece a průmyslová tepelná zařízení na plynná paliva.

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.

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.

Za rok je více jak 300 případů požárů obytných domů, při kterých jsou příčinou zanedbané komíny. Hlavně z těchto důvodů vyhláška [č. 34/2016 Sb.](#) o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty předepisuje podmínky pro provoz komínů a kouřovodů, lhůty jejich kontrol, revizí a čištění.

LHŮTY KONTROL A ČIŠTĚNÍ SPALINOVÉ CESTY

Výkon připojeného spotřebiče paliv	Činnost	Druh paliva připojeného spotřebiče paliv				
		Pevné		Kapalné		Plynné
		Celoroční provoz	Sezónní provoz	Celoroční provoz	Sezónní provoz	
Do 50 kW včetně	Čištění spalinové cesty	3x za rok	2x za rok	2x za rok	1x za rok	1x za rok
	Kontrola spalinové cesty	1x za rok		1x za rok		1x za rok
Nad 50 kW	Kontrola a čištění spalinové cesty	2x za rok		1x za rok		1x za rok

Doplňující pravidla k tabulce:

1. Za sezónní provoz se považuje provoz spalinové cesty pro spotřebič paliv po dobu nepřesahující v součtu 6 měsíců v kalendářním roce.
2. U jednovrstvého (nevyvločkováného) zděného komína pro spotřebiče na plynná paliva se lhůty kontrol a čištění řídí lhůtami kontrol a čištění spotřebiče na pevná paliva.

3. Při kontrolách a čištění dvakrát ročně se tyto činnosti provádí v přiměřených časových odstupech, přičemž mezi jednotlivými kontrolami nebo čištěními nesmí uplynout doba kratší 6 měsíců.

4. Při kontrolách a čištění třikrát ročně se tyto činnosti provádí v přiměřených časových odstupech, přičemž mezi jednotlivými kontrolami nebo čištěními nesmí uplynout doba kratší 4 měsíců.

5. Pojistný (rezervní) komín používaný pro odvod spalin ze spotřebiče na pevná paliva v případech, kdy nelze zajistit topení jiným způsobem, se kontroluje a v případě potřeby i čistí nejméně jedenkrát za rok.

6. Spalinová cesta určená pro odvod spalin ze spotřebiče na pevná paliva sloužícího v živnostenské provozovně⁵⁾ k přípravě pokrmů se kontroluje a čistí nejméně jedenkrát za dva měsíce.

7. Ve stavbě pro rodinnou rekreaci se kontrola a čištění spalinové cesty provádí nejméně jedenkrát za rok.

8. Čištění spotřebiče na pevná paliva o jmenovitém výkonu do 50 kW včetně je možné provádět svépomocí podle návodu výrobce, nejméně však jedenkrát za rok, a to za podmínky, že budou prováděny jejich pravidelné kontroly odborně způsobilou osobou.

KONTROLA KOMÍNŮ, SPALINOVÉ CESTY

Kontroly je možno provádět kdykoliv v ročním období, avšak doporučuje se, je provádět v letních měsících kdy se netopí. Po provedené kontrole je nutné nechat si vypracovat **zprávu o kontrole**, která musí být uložena u provozovatele, majitele nemovitosti. Pokud budou během kontrole zjištěny závažné nedostatky, které mohou ohrozit zdraví lidí vlivem otravy nebo požáru, je nutné uvědomit tento stav stavebnímu úřadu nebo orgánu státního požárního dozoru a ti mohou zakázat topení v nemovitosti do doby, než se podaří napravit nedostatky.

Při zanedbání provádění **pravidelných kontrol** se majitelé vystavují kromě riziku ohrožení majetku a životů lidí, udělení **pokuty až 25 000Kč**. Kontroly je možno vynechat jen v případech kdy je spotřebič odvětráván fasádou anebo u nepoužívaných komínů, které musejí být označeny cedulkou "mimo provoz".

Kontrolu spalinové cesty provádí **odborně způsobilá osoba**, která má živnostenské oprávnění v oboru kominictví.

Při kontrole spalinové cesty se provádí posouzení:

- bezpečného umístění hořlavé konstrukce, materiálu a předmětu v návaznosti na konstrukční provedení spalinové cesty a připojeného spotřebiče paliv,
- komína, zejména z hlediska jeho požární bezpečnosti a provozuschopnosti,
- zajištění volného a bezpečného přístupu ke komínu, k jeho vymetacím, čisticím a kontrolním místům,
- zajištění požární bezpečnosti stavby, zvláště při prostupu spalinové cesty vodorovnými a svislými stavebními konstrukcemi, půdním prostorem nebo střechou a vývodů spalin obvodovou stěnou stavby,
- stavebně technického stavu.

ČIŠTĚNÍ KOMÍNŮ, SPALINOVÝCH CEST

Nejvhodnější období pro čištění je před **začátkem topné sezóny**, lhůty pro čištění jsou uvedeny v předchozí tabulce.

Čištění spalinových cest provádí odborně způsobilá osoba, která je držitelem živnostenského oprávnění v oboru kominictví. Spalinovou cestu pro odtah spalin od spotřebičů na pevná paliva s jmenovitým výkonem spotřebiče do 50 kW včetně může provádět čištění majitel svépomocí, kdy je nutno si vést **provozní deník** s termíny o provedeném čištění.

REVIZE SPALINOVÉ CESTY

Revize je nutno provádět:

- před výměnou nebo novou instalací spotřebiče paliv,
- před uvedením spalinové cesty do provozu nebo po každé stavební úpravě komína,
- při změně druhu paliva připojeného spotřebiče,
- po komínovém požáru
- při vzniku trhlin ve spalinové cestě, platí i pro podežření na vznik trhlin.

Revize komínů, spalinové cesty provádí odborně způsobilá osoba:

- revizní technik komínů,
- revizní technik spalinových cest,
- specialista bezpečnosti práce, revizní technik komínových systémů.

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.

Výtahy jsou dopravní prostředky z kategorie vyhrazených zdvihacích zařízení pro dopravu osob nebo nákladů. Výtah je plošina, která je tažena nebo tlačena mechanickými prostředky, nejčastěji lany, řetězy nebo hydraulicky. Tyto technologie je třeba udržovat a pravidelně kontrolovat. Provoz výtahů upravují normy ČSN 27 4002 a ČSN 27 4007.

[ČSN 27 4002](#) – Bezpečnostní předpisy pro výtahy – provoz a servis výtahů.

Upravuje požadavky na majitele/provozovatele, aby udržovali výtahy v bezpečném a provozu schopném stavu prostřednictvím servisních odborných firem, které provádí předepsané prohlídky a zkoušky.

[ČSN 27 4007](#) – Bezpečnostní předpisy pro výtahy – prohlídky pro zkoušky výtahů v provozu.

Určuje druhy zkoušek, termíny a jejich rozsah.

Dle zmíněných norem je třeba na výtazích provádět prohlídky a zkoušky:

PROVOZNÍ PROHLÍDKA

- Jedná se o **vizuální prohlídku** a prověření správnosti funkce výtahu za účelem ověření bezpečného provozu výtahu,
- prohlídky se provádějí u výtahů **pro přepravu osob nebo osob a nákladů vždy 1x za 2 týdny**, pokud není stanoveno výrobcem výtahu jinak. **U malých nákladních výtahů** se provozní prohlídka provádí **1x za 4 týdny**,
- prohlídku provádí zodpovědná osoba, kterou bývá **dozorce výtahu**.

ODBORNÁ PROHLÍDKA

- Jedná se o **funkční prohlídku**, při které se prověří bezpečnostní prvky výtahu za účelem globálního posouzení stavu výtahu,

- o v rámci odborné prohlídky se prověří vedení dokumentace k výtahu a proškolení zodpovědné osoby k řízení výtahu,
- o u výtahů určených k přepravě osob nebo osob a nákladů je odborná prohlídka provádí v periodách dle níže uvedené tabulky,
- o u výtahů k dopravě nákladů a u malých nákladních výtahů se prohlídky provádí v periodách 1x za 6 měsíců.

Druh výtahu	Lhůty pro provádění odborných prohlídek	
	Kategorie I.	Kategorie II.
Výtahy určené k přepravě osob nebo osob a nákladů v budovách s volným přístupem veřejnosti	3 měsíce	2 měsíce
Výtahy určené k přepravě osob nebo osob a nákladů v budovách používaných z velké části uživateli budovy a omezeným přístupem veřejnosti	4 měsíce	3 měsíce

Kategorie I. – výtahy uvedené do provozu po 31.12.1992

Kategorie II. – výtahy uvedené do provozu před 1.1.1993

Pokud byla u výtahů kategorie II. odstraněna rizika, které spadají do části vysokých rizik uvedených v příloze A normy ČSN 27 4007. Mohou být lhůty prodlouženy na dobu dle kategorie I.

ZKOUŠKA PO OPRAVĚ A PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH

- o Tato zkouška se provádí, jak už její název napovídá, po podstatných změnách anebo po opravě výtahu, kdy se ověřuje správná funkce celku i opravovaných částí výtahu
- o zkoušku provede servisní firma, která provedla změny na výtahu nebo inspekční orgán.

ODBORNÁ ZKOUŠKA

- o **Odborné zkoušky** se provádějí v periodách dle níže uvedené tabulky, první odborná zkouška se provede dle lhůty od uvedení výtahu do provozu,
- o Zkoušku provádí inspekční technik servisní firmy, který stanoví závěr k dalšímu provozu výtahu. V protokolu je rovněž stanoven příští termín zkoušky s termínem inspekční prohlídky.
- o Součástí zkoušky u výtahů **pro přepravu osob nebo osob a nákladů** je **stanovení provozních rizik**, zjištěná rizika je třeba uvést do přílohy protokolu. U výtahů k dopravě nákladů se rizika posuzují s technickým provedením výtahu.

druh výtahu	Lhůty
výtahy určené k dopravě osob nebo osob a nákladů	3 roky
výtahy určené pouze k dopravě nákladů a malé nákladní výtahy	6 roků

INSPEKČNÍ PROHLÍDKA

- Vykonávají se u výtahů **pro přepravu osob nebo osob a nákladů 1x za 6 let**,
- inspekční prohlídky provádí inspekční orgán typu A dle normy ČSN EN ISO/IEC 17020,
- cílem inspekční prohlídky je **posouzení provozních rizik** stanovených v příloze protokolu z odborné zkoušky,
- závěrem je vytvoření inspekční zprávy, ve které jsou stanoveny opatření na odstranění rizik a vad.

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 kotelná 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.

Kotelny se zařízeními spalující pevná, plynná nebo kapalná paliva, případně využívající elektrickou energii jsou pracovišti, kterým je nutno věnovat pozornost z hlediska ochrany životů a zdraví osob, tedy je zejména nutné zajistit jejich bezpečný a spolehlivý provoz.

K tomuto účelu se definuje "nízkotlaká kotelná", tj. objekt nebo část objektu, ve kterém je umístěn alespoň jeden kotel:

- parní s konstrukčním přetlakem do 0,05 MPa,
- kapalinový s nejvyšší pracovní teplotou kapaliny, nepřevyšující bod varu při přetlaku 0,05 MPa.

Co jsou nízkotlaké kotelny?

Podle **§ 2** bodu d) vyhlášky [č.91/1993 Sb.](#) je kotelnou: „*Kotelna se jmenovitým tepelným výkonem alespoň jednoho kotle 50 kW a kotelná se součtem jmenovitých tepelných výkonů kotlů větším než 100 kW.*“

Příloha č. 12 odst. 12.1 Nařízení vlády [č.101/2005 Sb.](#) uvádí: „*Nízkotlakou kotelnou se rozumí objekt nebo část objektu, kde je umístěn alespoň jeden parní kotel s nejvyšším dovoleným přetlakem do 0,5 bar nebo teplovodní kotel s nejvyšší dovolenou teplotou do 110 st. C, se jmenovitým tepelným výkonem alespoň jednoho kotle 50 kW a větším nebo kotelen se součtem jmenovitých tepelných výkonů kotlů větších než 100 kW, popřípadě další provozně související zařízení. Kotelna se součtem jmenovitých tepelných výkonů kotlů nad 3,5 MW musí být zřízena v samostatném objektu nebo samostatné části objektu.*“

Vyhláška a nařízení vlády se vztahuje na organizace a fyzické osoby provozující podnikatelskou činnost a na jejich pracovníky při projektování, zřizování, umístění a provozu nízkotlakých kotelen.

PODLE VYHLÁŠKY Č.91/1993 SB. ROZDĚLUJEME KOTELNY:

kotelny I. kategorie - kotelná se součtem jmenovitých tepelných výkonů kotlů nad 3,5 MW,

kotelny II. kategorie - kotelná se součtem jmenovitých tepelných výkonů kotlů nad 0,5 MW do 3,5 MW,

kotelny III. kategorie - kotelna se jmenovitým tepelným výkonem alespoň jednoho kotle 50 kW a vyšší do součtu jmenovitých tepelných výkonů kotlů 0,5 MW a kotelna se součtem jmenovitých tepelných výkonů kotlů větším než 100 kW do součtu jmenovitých tepelných výkonů kotlů 0,5 MW.

Provozní řád kotelen

Organizace a fyzické osoby provozující podnikatelskou činnost, které provozují kotle, jsou povinny vydat provozní řád kotelny, pro kotelnu s kotli na plynná paliva musí mít provozní řád náležitosti podle zvláštního předpisu. Součástí provozního řádu jsou návody k obsluze kotelního zařízení a provozní deník, do kterého se zapisují údaje v rozsahu a lhůtách stanovených v provozním řádu.

Vyhláška předepisuje provozovateli mj. určit v provozním řádu, jakým způsobem bude obsluhována kotelna, tj. trvale nebo dočasně a stanoví odborně způsobilého pracovníka k obsluze kotelny (tzv. topič). Odbornou způsobilost topiče definuje § 14 vyhlášky č.91/1993 Sb.

Odborné prohlídky kotelen

Provozovatel kotelny je povinen zajistit ve lhůtě 1x za rok provádění odborných prohlídek nízkotlakých kotelen. Prohlídky vykonávají osoby, které ovládají předpisy pro provoz, obsluhu a údržbu kotelního zařízení, kotelny a předpisy související. Touto osobou může být tepelný technik, revizní technik kotlů, energetik... Ke každé prohlídce se vyhotoví písemný zápis.

Další případy kdy je nutno provést prohlídku:

- před uvedením kotelen do provozu,
- po každé generální opravě a rekonstrukci kotlů,
- při změně druhu paliva,
- u sezónního provozu před zahájením každé sezóny.

Při prohlídkách se zjišťuje stav:

- kotelny,
- vnější a vnitřní kotlů,
- zabezpečovacího zařízení,
- hořáků, čerpadel,
- nádrží, zařízení na úpravu vod,
- zauhlovacího a odpopílkovacího zařízení,
- kouřových kanálů a komínů.

Dokumenty, které je důležité mít k dispozici:

- provozní řád kotelny,
- návody k obsluze kotelního zařízení,
- požárně bezpečnostní předpisy kotelny,
- provozní deník kotelny.

Dále může být vyžadováno dle instalovaného zařízení:

- protokol o servise kotlů,
- revizní zpráva elektrického zařízení,

- dokument o kalibraci detekčního systému úniku hořlavých plynu,
- záznamy pravidelných ročních kontrol plynového zařízení,
- provozní revize plynového zařízení,
- záznamy k revizím tlakových nádob stabilních.

Povinnosti provozovatele

- zajistit provoz kotelního zařízení v souladu s provozním řádem,
- provádět preventivní a provozní údržbu kotelen a kontroly činnosti topičů,
- zajistit, aby únikové cesty byly trvale volné a použitelné,
- zajistit obsluhu kotlů odborně způsobilými pracovníky,
- zajistit praktický zácvik, zkoušky a ověření znalostí topičů,
- zajistit osobní ochranné pracovní prostředky,
- označit dveře do kotelen bezpečnostní tabulkou s nápisem "KOTELNA - NEPOVOLANÝM VSTUP ZAKÁZÁN",
- odstraňovat závady a nedostatky,
- zjišťovat přítomnost oxidu uhelnatého ve lhůtách a způsobem stanoveným provozním řádem,
- uschovat provozní deník a zápisy o odborných prohlídkách kotelny po dobu nejméně tří let.

TLAKOVÁ ZAŘÍZENÍ

[ČSN 69 0012](#) stanovuje provádění revizí pro tlakové nádoby stabilní (např. expanzomaty, ohřívače 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.

DLE [ČSN 69 0012](#) JE TŘEBA PROVÁDĚT REVIZE A ZKOUŠKY V URČITÝCH PERIODÁCH:

- **Výchozí revize TNS** – provádí se vždy u nových před uvedením do provozu, u rekonstruovaných před opětovným uvedením do provozu a u TNS a u kterých došlo ke změně použití nebo přemístění.
- **Provozní revize TNS** – prověří se bezpečnost zařízení za provozního tlaku a běžných podmínek. První provozní revize se provádí do 14 dnů od zahájení provozu TNS (v praxi se realizuje výjimečně) a dále ve lhůtě **1x ročně** (výjimku tvoří zásobníky LPG a chladicí zařízení kde je lhůta stanovena 1x za 2 roky).
- **Vnitřní revize TNS** – při této činnosti se ověřuje stav i vnitřního povrchu tlakového celku, korozních jevů a případných usazenin. Provádí se ve lhůtě **1x za 5 let**, další případy provádění vnitřních revizí: před rekonstrukcí a po ní, byla-li TNS mimo provoz déle než 2 roky, při sezónním provozu vždy před započatím sezóny, před změnou stlačené látky (médiu) nebo zhoršení její jakosti, byla-li odstavena z důvodu havarijního stavu.
- **Zkouška těsnosti TNS** – se provádí vždy po každé vnitřní revizi.

Tyto činnosti zajišťuje **revizní technik** na základě získaného oprávnění Technické inspekce České republiky. Ve stanovených lhůtách ověřuje, zda-li aktuální stav zařízení je v souladu s platnou normou. V případě zjištěných nedostatků je provozovatel povinen závadu neprodleně odstranit v předepsaném termínu. V některých případech může revizní technik nařídit odstavení tlakové nádoby z provozu, pokud takové závady zabraňují jejímu bezpečnému užívání. Výsledkem revize je vystavený dokument tzv. **revizní zpráva** s konstatováním zjištěného stavu a případným návrhem na odstranění zjištěných závad.

Dle § 7 vyhlášky [č. 18/1979 Sb.](#) je nutné minimálně **1x za 9let** od předchozí tlakové zkoušky (u zásobníku na LPG 1x za 12 let) vykonat **tlakovou zkoušku TNS**. Další případy provádění tlakové zkoušky: po každé opravě nebo rekonstrukci, po překročení limitních provozních parametrů, kdy by mohlo dojít k poškození stěn TNS nebo určí-li to orgán dozoru. Tlaková zkouška se provádí **zkušebním tlakem**, který je vyšší než maximální provozní a je uveden v pasportu daného zařízení.

Tlakové zkoušky se **neprovádí** u tlakových nádob s **membránou** z důvodu, že by mohlo dojít k jejímu protržení!

Pro provedení **provozní revize, vnitřní revize, nebo tlakové zkoušky** je třeba doložit:

- zprávu o výchozí revizi
- podle druhu prováděné činnosti zprávu o provozní revizi, vnitřní revizi nebo tlakové zkoušce
- zprávu o ostatních revizích na souvisejících zařízeních
- pasport zařízení

Přehled provádění kontrol, prohlídek, revizí a zkoušek technických zařízení instalovaných v bytových domech

KATEGORIE	ZAŘÍZENÍ	CO JE PŘEDMĚTEM?	KDO PROVÁDÍ ?	PŘEDPIS	LHŮTA
elektrická zařízení	elektroinstalace	pravidelná revize	revizní technik	ČSN 33 1500	1x za 5let ¹
	hromosvod	vizuální kontrola	revizní technik	ČSN EN 62305-3	1x za 2roky ²
		pravidelná revize	revizní technik	ČSN EN 62305-3	1x za 4roky ³
požární bezpečnost	hasicí přístroje	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	246/200 1 Sb.	1x za rok
		periodická zkouška	způsobilá osoba	246/200 1 Sb.	1x za 5let ⁴
	hydranty	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	ČSN 73 0873	1x za rok

KATEGORIE	ZAŘÍZENÍ	CO JE PŘEDMĚTEM?	KDO PROVÁDÍ ?	PŘEDPIS	LHŮTA
	elektronická požární signalizace	zkoušky činnosti ústředny	oprávněná osoba	246/2001 Sb.	1x za měsíc
		zkoušky činnosti	oprávněná osoba	246/2001 Sb.	1x za 6měsíců
		kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	246/2001 Sb.	1x za rok
	stabilní hasicí zařízení	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	246/2001 Sb.	1x za rok
	větrání únikových cest, zařízení pro odvod kouře a tepla, požární větrání	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	246/2001 Sb.	1x za rok
	nouzové osvětlení	kontrola provozuschopnosti	způsobilá osoba	246/2001 Sb.	1x za rok
	objekty bez zvýšeného požárního nebezpečí	preventivní prohlídka	způsobilá osoba	246/2001 Sb.	1x za rok
zdvíhací zařízení	výtahy	provozní prohlídka	dozorce výtahu	ČSN 274002	1x za 14dní
		odborná prohlídka	způsobilá osoba	ČSN 274002	1x za 3měsíce
		odborná zkouška	inspekční technik	ČSN 274002	1x za 3roky

KATEGORIE	ZAŘÍZENÍ	CO JE PŘEDMĚTEM?	KDO PROVÁDÍ ?	PŘEDPIS	LHŮTA
		inspekční prohlídka	inspekční orgán	ČSN 27 4002	1x za 6let
plynová zařízení	domovní rozvod plynu, spotřebiče (např. kotel)	kontrola	oprávněná osoba	85/1978 Sb.	1x za rok
		provozní revize	revizní technik	85/1978 Sb.	1x za 3roky
	plynová kotelna ⁵	kontrola	oprávněná osoba	ČSN 07 0703	1x za rok
		provozní revize	revizní technik	ČSN 07 0703	1x za 3roky
nízkotlaké kotelny ⁶		odborná prohlídka	revizní technik	91/1993 Sb.	1x za rok
spalinové cesty (komíny)		kontrola	způsobilá osoba	91/2010 Sb.	1x za rok
		čištění	způsobilá osoba	91/2010 Sb.	1x za rok
tlaková zařízení	tlakové nádoby stabilní (např. expanzní nádoby, ohříváče TV...)	provozní revize	revizní technik	ČSN 69 0012	1x za rok
		vnitřní revize	revizní technik	ČSN 69 0012	1x za 5let
		zkouška těsnosti	revizní technik	ČSN 69 0012	po vnitřní revizi

Poznámky k údajům uvedených v tabulce:

1. lhůta platí pro většinu bytových domů konkrétně při určení prostředí vnějších vlivů **normální** (obytné budovy),
2. vizuální kontrola se provádí u hromosvodů realizovaných **po 1.2.2009**,

3. lhůta platí pro hromosvody realizované **po 1.2.2009** s hladinou třídy ochrany III. a IV. Pro hromosvody provedené před 1.2.2009 se revize provádí 1x za 5let dle ČSN 33 1500 u ostatních objektů,
4. pro vodní a pěnové hasicí přístroje se stanovuje lhůta 1x za 3roky,
5. plynovou kotelnu vymezuje instalovaný kotel s tepelným výkonem **50kW a více** nebo pokud je součet jmenovitých tepelných výkonů kotlů **větších než 100kW**,
6. nízkotlakou kotelnu určuje tepelný výkon instalovaného kotle **50kW a více** nebo pokud je součet jmenovitých tepelných výkonů kotlů **větších než 100kW**.

“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.

Přehled doporučených revizí a kontrol technických zařízení instalovaných v bytech

KATEGORIE	ZAŘÍZENÍ	CO JE PŘEDMĚTEM?	KDO PROVÁDÍ?	PŘEDPIS	LHŮTA
elektrická zařízení	elektroinstalace	pravidelná revize	revizní technik	ČSN 33 1500	1x za 5let

KATEGORIE	ZAŘÍZENÍ	CO JE PŘEDMĚTEM?	KDO PROVÁDÍ?	PŘEDPIS	LHŮTA
		kontrola	oprávněná osoba	85/1978 Sb.	1x za rok
plynová zařízení	spotřební rozvod plynu, spotřebiče	pravidelná revize	revizní technik	85/1978 Sb.	1x za 3roky

--