

Povinnosti majitelů bytových domů

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

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 plynovém zařízení, pak následně se pátrá kdo je za to zodpovědný a zda nezanedbal některou ze svých povinností. Pojišťovna při neodborné kontrole, neplatné revizi nebo dokonce její absenci, ve většině případů kráčí pojistné plnění nebo neuhradí vzniklou škodu způsobenou na těchto zařízeních.

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."

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 spojích 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 přípravné zkoušky provádí revizní technik jehož způsobilost byla ověřena organizací státního odborného dozoru (TICR).