

# OKRESNÉ RIADITEĽSTVO HASIČSKÉHO A ZÁCHRANNÉHO ZBORU V TREBIŠOVE

T. G. Masaryka 13, 075 01 Trebišov

---

• •

Všetkým mestám, obciam  
a správcom bytových domov  
v okrese Trebišov

• •

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
ORHZ-TV1-59-003/2021

Vybavuje/linka  
mjr. Bc. Monika Šandorová

Trebišov  
20.09.2021

Vec

Povinnosti vlastníkov bytového domu, spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcov bytového domu - usmernenie

---

Okresné riaditeľstvo HaZZ v Trebišove Vám zasiela informáciu o plnení povinností na úseku ochrany pred požiarimi pre vlastníkov bytových domov, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcov bytového domu, ktoré sú dôležitou súčasťou fungovania bytových domov.

Vlastník bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správca bytového domu je povinný zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh ochrany pred požiarimi, 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 požiarimi 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 požiarimi. Tieto povinnosti zabezpečuje 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. Zmeny v oblasti ochrany pred požiarimi priniesla novela zákona a vyhlášky, ktorá v § 6a presne vymedzila povinnosti pre vlastníkov bytových domov, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcov bytového domu.

Jednou z povinností je zabezpečiť v objektoch a v priestoroch vykonávanie preventívnych protipožiarňných 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 požiarňným vodovodom. Plnenie tejto povinnosti je mimoriadne dôležité z dôvodu bezpečnej a rýchlej evakuácie unikajúcich osôb a rýchleho zásahu hasičskej jednotky.

Pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru (ďalej len, „činnosti“), ako je napríklad lepenie horľavých podlahových a strešných krytín, obkladov stien a



OKRESNÉ  
RIADITEĽSTVO  
HASIČSKÉHO A ZÁCHRANNÉHO  
ZBORU V TREBIŠOVE

Telefón  
+421/56/672 25 84  
+421/56/668 34 90

Fax  
+421/56/672 57 36

E-mail  
sekretariat.tv@minv.sk

Internet  
[www.minv.sk](http://www.minv.sk)

IČO  
00151866

stropov pomocou ohňa, alebo horľavých lepidiel, alebo zváranie na miestach s možnosťou vzniku požiaru alebo výbuchu, je vlastníkom bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správca bytového domu povinný postupovať tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarom. Predovšetkým vydá písomný pokyn na zabezpečenie ochrany pred požiarom v ktorom presne stanoví podmienky protipožiarnej bezpečnosti za ktorých sa môže činnosť vykonávať (zloženie a vybavenie protipožiarnej asistenčnej hliadky, zabezpečenie prostriedkov na zdolávanie požiaru, osoby zodpovedné za plnenie jednotlivých opatrení a podmienok protipožiarnej bezpečnosti, obsah a rozsah odbornej prípravy členov protipožiarnej asistenčnej hliadky na zabezpečenie predmetnej činnosti, obsah a rozsah školenia o podmienkach protipožiarnej bezpečnosti osôb, ktoré sa podieľajú na činnosti, spôsob a časový rozsah vykonávania kontroly dodržiavania podmienok protipožiarnej bezpečnosti určených pre jednotlivé činnosti). 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, v našom prípade vlastníkom bytových domov, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správca bytového domu, ak osobitný predpis alebo písomná dohoda neustanovuje inak.

Povinnosťou vlastníka bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správca bytového domu 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“).

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 a zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov ustanovené vyhláškou MV SR č. 401/2007 Z. z. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového spotrebiča, elektrotepelného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol. Počas vykurovacej sezóny je potrebné udržiavať komínové telesá v dobrom technickom stave, pravidelne vymetať a vyberať sadze z komínov. Požiar vzniknutý vznietením sadzí v komíne nikdy nehasiť vodou, neprekurovať vykurovacie telesá, nesušiť a neskladovať v ich blízkosti horľavé materiály, vykurovacie telesá umiestňovať na nehorľavé podlahy daných rozmerov, popol z vykurovacích telies vysýpať zásadne do nehorľavých a uzatvárateľných nádob. Inštaláciu vykurovacích telies, kontrolu celkového technického stavu a čistenie komínov odporúčame zveriť odborníkom.

Osobitnou a aj najrozsiahlejšou kapitolou je povinnosť obstarávať a inštalovať požiarne zariadenia (požiarnotechnické zariadenia, hasiace prístroje, požiarne uzávery, zariadenia na dodávku vody na hasenie požiarov, zariadenia na trvalú dodávku elektrickej energie pri požari, požiarne výťahy, evakuačné výťahy, núdzové osvetlenie a iné zariadenia slúžiace na evakuáciu osôb a zásah) a prevádzkovať ich v akcieschopnom stave, zabezpečovať vykonávanie ich kontroly a údržby osobou s odbornou spôsobilosťou. Medzi najčastejšie sa vyskytujúce požiarne zariadenia inštalované v bytových domoch patria hasiace prístroje, zariadenia na dodávku vody na hasenie

požiarov (požiarna vodovody), požiarne uzávery a elektrická požiarne signalizácia, skrátene EPS.

Hasiace prístroje musia byť kontrolované najmenej raz za 24 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.

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

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.

V nových, hlavne výškových bytových domoch, alebo domoch s podzemnými garážami sa môžeme stretnúť s elektrickou požiarne signalizáciou (ďalej len „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, štvrťročné a ročné kontroly. O vykonaní ročnej kontroly EPS vydá fyzická osoba s osobitným oprávnením na kontroly zariadení EPS potvrdenie o vykonaní kontroly.

V rade mnohých už spomenutých povinností na úseku ochrany pred požiarne je vlastník bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správca bytového domu 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.

Záverom je treba spomenúť kontrolné mechanizmy na úseku ochrany pred požiarne. Kontrola plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarne vlastníkov bytových domov, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcov bytového domu, ale i ostatných právnických osôb a fyzických osôb - podnikateľov je zabezpečená vykonávaním štátneho požiarneho dozoru, orgánmi štátnej správy na úseku ochrany pred požiarne. Pri výkone protipožiarnej kontroly je vlastník bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správca bytového domu povinný umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarne dozor a obci vstup do objektov a priestorov na účely vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarne, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarne a súvisiace podklady a informácie.

pplk. Ing. Milan Sučka, v.r.  
riaditeľ

Za správnosť: mjr. Bc. Monika Šandorová