

Revize, kontroly a prohlídky zařízení v domech s byty

Praktický přehled pro vlastníky a správce bytových domů – stav k 14.2.2024

Vlastníci domů s byty jsou povinni provádět určité činnosti na technických a bezpečnostních zařízeních za účelem zajištění jejich funkčnosti a bezpečnosti. Provádění revizí, kontrol nebo prohlídek se uskutečňuje na základě řady právních předpisů s tím, že podrobnosti mohou být upraveny i příslušnými technickými normami.

V ustanovení § 2257 obč. zák. je uvedena povinnost pronajímatele bytu udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Stejně tak v rámci bytového spoluvlastnictví je správa domu povinná provádět vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům (§ 1189 obč. zák.). Nepochybně mezi tyto činnosti patří i řádné provádění revizí, kontrol a pravidelných prohlídek technických a bezpečnostních zařízení v domě.

Následující přehled nejdůležitějších, pravidelně se opakujících, revizí, kontrol a prohlídek technických a bezpečnostních zařízení v domech s byty si neklade za cíl vyjmenovat vše, co patří do činnosti pronajímatelů nebo správců, ale má sloužit jako základní vodítko pro ty, kteří zodpovědně dbají o prevenci tak, aby bylo zabráněno vzniku škody nebo ohrožení zdraví uživatelů bytů. Současně by následující přehled měl posloužit k vymezení činností, které nelze zařadit jako náklad na službu poskytovanou příjemci služeb podle zákona o službách.

1) Výtahy

Přehled prováděných prohlídek a revizí:

Odborná prohlídka - ČSN 27 4002

Vyzkoušení bezpečnostních prvků a ostatních zařízení, kontroly provozní dokumentace.

Provádí - odborný servisní pracovník servisní firmy.

Kontrolní lhůtou pro výtahy

- určené k dopravě osob a nákladů v budovách s převažujícím volným přístupem veřejnosti jsou 3 měsíce,
- určené k dopravě osob a nákladů v budovách s omezeným přístupem veřejnosti jsou 4 měsíce,
- určené pouze k dopravě nákladů je 6 měsíců.

U výtahů uvedených do provozu před 1. 1. 1993 jsou lhůty pro jednotlivé druhy výtahů 2 resp. 3 a 6 měsíců.

Provozní prohlídka - ČSN 27 4002

Prohlídka stavu viditelných částí, ověření správné funkce, prověřování bezpečnosti.

Provádí - dozorce výtahu jmenovaný vlastníkem nebo provozovatelem.

Kontrolní lhůtou pro výtahy určené k dopravě osob a nákladů jsou 2 týdny, malé nákladní jsou 4 týdny.

Provozní prohlídky se provádějí pouze u výtahů instalovaných před účinností, kterým se stanoví technické požadavky na výtahy, tj. před 1. 5. 2004

Odborná zkouška - ČSN 27 4007

Ověření způsobilosti k dalšímu provozu, prověření elektrických zařízení.

Provádí - zkušební technik servisní firmy.

Kontrolní lhůtou pro výtahy určené k dopravě osob a nákladů jsou 3 roky, pro určené pouze k dopravě nákladů a malé nákladní výtahy je 6 let.

Inspekční prohlídka - ČSN 27 4007

Posouzení tech. stavu výtahu za účelem vyhodnocení bezpečnostních a provozních rizik (ČSN EN 81-80), stanovení potřebných opatření k odstranění rizik.

Provádí - inspekční orgán podle ČSN EN ISO/IEC 17020.

První inspekční prohlídka po uvedení výtahu do provozu je 9 let. Opakované prohlídky mají pak lhůtu 6 let. U nákladních výtahů se lhůty nestanoví.

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny uvedené revize, kontroly a prohlídky. Náklady s nimi spojené však hradí pouze u odborných zkoušek a inspekčních prohlídek.

2) Komíny

Provádět pravidelné kontroly a čištění spalinových cest je předepsáno vyhláškou č. 34/2016 Sb., o čištění kontrole a revizi spalinové cesty. Kontroly je nutné provádět u objektů, kde je komín (spalinová cesta).

Komíny - pevná paliva - do 50 kW

Čištění spalinové cesty.

Provádí - odborně způsobilá osoba nebo svépomoc.

Lhůta pro kontrolu - 2 x ročně

Kontrola spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče podle návodu výrobce.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůta - 1 x ročně

Komíny - pevná paliva - nad 50 kW

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůta - 2 x ročně

Komíny - kapalná paliva - do 50 kW včetně

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty jsou 3 x ročně u čištění spalinové cesty, v dalších případech 1 x ročně.

Komíny - kapalná paliva - nad 50 kW

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty jsou 1 x ročně, u čištění spotřebiče nejméně podle návodu výrobce.

Komíny - plynná paliva - do 50 kW včetně

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty - 1 x ročně

Komíny - plynná paliva - nad 50 kW

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty jsou 1 x ročně, u čištění spotřebiče však nejméně podle návodu výrobce.

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly a čištění. Náklady s nimi spojené ve všech případech, kdy je tato činnost prováděna odborně způsobilou osobou.

3) Elektrická zařízení a hromosvody

Vlastník domu s byty je povinen udržovat společně elektrické zařízení ve stavu, který odpovídá technickým normám a právním předpisům. Jde o stručné vyjádření povinnosti vlastníka domu (poskytovatele služeb) tak, jak tuto povinnost upravuje energetický zákon.

Elektroinstalace, pravidelné revize - ČSN 33 1500

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 5 let

Hromosvody, vizuální kontrola – ČSN EN 62305-3

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 2 roky

Hromosvody, revize – ČSN EN 62305-3

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 4 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje uvedené revize a hradí náklady s nimi spojené.

U hromosvodů instalovaných podle původní normy platí stále revize podle ČSN 3315001 ve lhůtě 5 let.

4) Kotelny

Na základě vyhlášky č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách, jsou prováděny odborné prohlídky zařízení kotelny vždy po jednom roce provozu kotelny. Při sezónním provozu před zahájením každé sezóny.

Obecná kontrola účinnosti kotlů a rozvodů tepla do 100 kW - vyhláška č. 194/2013 Sb.

Provádí - energetický specialista.

Lhůty - 1 x za 10 let

Kotelny nad 100 kW na pevná, kapalná a plynná paliva - vyhláška č. 194/2013 Sb.

Kontrola účinnosti kotlů a rozvodů tepla.

Provádí – energetický specialista.

Lhůty jsou 1 x za 2 roky, u plynu 1 x za 4 roky

Kotelny od 10 kW do 300 kW na pevná paliva – zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší

Kontrola technického stavu a provozu kotlů.

Provádí - odborně způsobilá osoba

Lhůty - 1 x za 2 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly a hradí i náklady s nimi spojené.

5) Domovní rozvody plynu

Provádí - odborný pracovník.

Lhůty - 1 x ročně

Provozní revize - vyhláška č. 85/1978 Sb.

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 3 roky

Revize - ČSN EN 1775

Provádí - revizní technik

Lhůty - 1 x za 3 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené. Kontrola zařízení by měla zahrnuta jako náklad služby.

6) Plynové spotřebiče

Revize - ČSN 38 6405

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 3 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené.

7) Hasicí přístroje a dodržování předpisů o požární ochraně

Kontrola požárně bezpečnostního zařízení - vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů

Provádí - odborný pracovník.

Lhůty - 1 x ročně, pokud není od výrobce určena kratší lhůta

Zkouška provozuschopnosti vodních a pěnových přístrojů - vyhláška č. 246/2001 Sb.

Lhůty - 1 x za 3 roky

Zkouška ostatních druhů přístrojů - vyhláška č. 246/2001 Sb.

Provádí - odborný pracovník.

Lhůty - 1 x za 5 let

Preventivní požární prohlídka - zákon č. 133/1985 Sb., vyhláška č. 246/2001 Sb.

Provádí - preventista požární ochrany, technik, osoba odborně způsobilá.

Lhůty - 1 x ročně

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly, zkoušky a prohlídky nahradí i náklady s nimi spojené.